6

DELLA GIUSTA VALUTA
DELLE CASE
SECONDO LA CONSUETUDINE
MACERATESE.

Digitized by Google

A' SIGNORI PROPRIETARJ DELLE CASE NELLA CITTA' DI MACERATA

L' ESTENSORE

IO materiale eſtenſore, e ſemplice relatore degli altrui ſentimenti in queſta lettera, ben veggo di dover eſſere piuttoſto a' materiali cementi delle pregiatiſſime caſe voſtre, che agli ſcrit-

ſcrittori raſſomigliato. Ardiſco tuttavia, animato da quella dolce ed univerſale fraternità, che mi compiaccio di aver con voi tutti, di offrirvi riſpettoſamente in dedica queſto libricciuolo. In eſſo unicamente ſi procurò di riſaltare, con ragionevoli, e diſcrete rifleſſioni, la prezioſità delle caſe voſtre. Tende ciò al voſtro vantaggio non meno, che alla virtuoſa voſtra compiacenza; maſſime di quei tra voi, che colla prudenza e l' induſtria giunſero a liberarſi dalla indecoroſa e moleſta ſoggezione di abitare a pigione. Tenetevi a caro un tanto bene del Cielo. Che ſe mai alcun grave ed oneſto motivo doveſſe indurre talun di voi ad abbandonare per ſempre il natìo nido, ove la pri-

ma

ma volta apriſte gli occhi alla dolce luce del giorno, potrà forſe queſto ſteſſo ſcritto, ſebben sì informe, rendervi più attenti, per eſigerne almeno ogni poſſibile, e giuſto compenſo. Coteſto compenſo felicemente ottenne uno di queſta Provincia da non men riſpettabile, che virtuoſiſſimo Cavaliere, a cui ebbe la bella ſorte di vendere ſenza vergogna l'unica caſa ſua: onde a me pare, ch'egli il venditore poteſſe ſolo da perſone mal' informate eſſer tacciato qual' uom taccagno, ed ingordo all' eccesſo del ſuo profitto. Fu invero aſſai piacevol coſa per me, che mentre io udiva un tal biaſimo contro di lui, vedeva al tempo ſteſſo ambedue i contraenti appieno tra di eſſi concordi ſul prezzo, già ſtipo-

la-

lato con iſtromento; e vivere in perfetta amicizia, ſenza ombra di lagnanza ſulla quantità del medeſimo. Il Ciel vi faccia intanto ogni vero bene godere, per lungo correr di anni, entro le prezioſiſſime caſe voſtre. Che ſe alcuni rifleſſi mi reſer proliſſo in queſt' operetta, da preſentarſi a miei amorevoli in tenne attestazione di amicizia, e quindi ſenza rimorſo di vender vane parole, ne ſia almanco breve la dedica. Laonde fo a voi tutti riverenza di cuore, e con quella implicita mentale graduazione, richieſta dalla sfera di ciaſcuno di voi. State ſani.

CARISSIMO AMICO.

*

I. ECcovi adempiuta la mia promeſſa di riferirvi in queſta lettera il parere del Sig. Amico Tartufari ſopra il ſeguente queſito ultimamente quì propoſto da taluni per puro diſcorſo, ma non ſenza qualche contrarietà di opinioni. Si cerca di ſapere, ſe dopo eſſerſi dalla ſagra Rota Romana ſtabilita una rettiſſima dottrina, o teorica a parlar co' Legali, di comprender cioè anche il rapporto delle pigioni nel *vero e giuſto prezzo* delle caſe, ſia poi lecito di oneſtamente recederne, non meno per patto ſpeciale tra' contraenti, che in vigore di una contraria conſuetudine, qual ſi pretende verificarſi in queſta noſtra Città di Macerata. Voi ben ſapete, che il predetto noſtro sì probo ed aſſennato concittadino, oltre la non ordinaria cognizione di varie parti di Matematica, ſomma abilità poſſiede rapporto alla giuſta *perizia* de' terreni non meno, che delle fabbriche. E ſiccome non volle

colla

colla ſua modeſtia alcuna coſa aſſerire ſulla propoſta queſtione, laſciando ciò al giudizio de' Moraliſti, e Legali, molto più dovrò io così fare, ſempliciſſimo relatore. Spero tuttavia, ſe ſaprò ſecondo il debole poter mio le rifleſſioni tutte riferire dell' ottimo amico, di racchiudere in queſto ſcrittarello quanto poſſa baſtare a' predetti idonei giudici, per formare una retta riſoluzione a norma della ſana morale, e della purgata giuriſprudenza. Credetti di dover maggiormente aderire alla voſtra richieſta, perchè ſo, avere il predetto dubbio quì tra noi tormentato qualche coſcienza. Del che punto non mi maraviglio, mentre tra noi per Divina clemenza tutti ſeguono la maſſima incontraſtabile, che l' oneſtà richieſta dalla natura, non che dal Vangelo, ne' contratti, debba farne ſpaziare il prezzo entro certi giuſti limiti, *quos ultra, citraque nequit conſiſtere rectum.* A render più ſpedita la mia relazione, credo, mio Signore, di dovermi regolare in modo, come ſe le coſe tutte, che vi andrò riferendo, proveniſſero da me ſteſſo.

II. La sì riſpettabile Rota Romana fin dall' anno almeno 1709. ſi eſpreſſe, che per rilevare

il

il *vero e giuſto prezzo* degli edifizj ſi aveſſe non pure in Roma, ma anche fuori, al valore de' cementi quello unire delle pigioni. Ho motivo di aſſerire, che coteſta opinione ſi rendeſſe unicamente nota tra noi, allorquando nel 1772. emanò da quel Tribunale *l' Anconitana venditionis veneris 3. Julii 1772. coram Riccio*; e ciò in occaſione, che ſendoſi in quella Città venduta una caſa per quel prezzo, che ne veniſſe fiſſato da' periti, queſti non ſi accordarono, poichè uno credette, e l'altro nò, che nella ſtima ſi doveſſe alcun conto fare delle pigioni. Di fatto i propugnatori tra noi di quella opinione tuttodì non ci pongono innanzi, che la ſuddetta *Anconitana venditionis*; e parlan sì riſoluti, come ſe ſi doveſſe da noi tutti quella Deciſione in luogo tenere di legge inviolabile, ſenza dar luogo ad alcuna eccezione. Sarà intanto opportuno il riflettere, che nella ſurriferita Deciſione §. 5. ſi allegano in conferma altre precedenti, ad eſſa analoghe, la cui più antica è *Fulginaten. Dotis 3. Junii 1709.*

III. E perchè vi è ben noto, gentiliſſimo amico, che alcuni parlano del ſentimen-

mento di quella Rota, ſenza ben ſaperlo, ſpero, che nè voi, nè altri, che per avventura aveſſer tempo e voglia di benignamente legger queſta lettera, vi dorrete, ſe dirò, conſiſtere il medeſimo nell'unire al valore de' cementi quello delle pigioni, prendendo indi la metà della ſomma pel vero e giuſto prezzo delle caſe. Il valore poi, o ſia capitale delle pigioni ſi fiſſa, calcolandole a cinque ſcudi per ogni centinaro, o per più chiarezza, aſſegnando un centinaro di capitale ad ogni cinque ſcudi di pigione (1). Coloro intanto, che hanno impegno di dar voga fra noi a coteſta opinione, ſono da me pregati a riflettere, che quel ſapientiſſimo Tribunale nella predetta Deciſione non dice già, doverſi aver riguardo a noli, ſoliti ritrarſi da' padroni delle caſe *vendende*, *ſed ratione etiam habita ad quanti locari, vendique poſſunt*, §. 3. Con che quegli ottimi Padri vollero riguardo ave-

(1) In detta Deciſione nulla diceſi del prezzo dell' area, o ſito delle caſe. Ma oltrecchè ſembra eſſo tra' *cementi* compreſo, vedremo al n. 5. not. 4. comprendervi-ſi di fatto nella pratica abbracciata in Roma; ed ivi ſimilmente vedremo, che non pare accertato tra noi, ſe detta diviſione delle pigioni abbia a farſi per 5., o per 4.

avere a qualche perſona, che per imperi-, zia, o ad altri, che per pietà criſtiana, o motivo di amicizia, aveſſero a vil prez-, zo accordato le pigioni.

IV. Vedremo quì ſotto la maggior retti-, tudine del ſuddetto metodo della Rota Romana, riguardo all'altro, che moſtrerò poi, eſſer quì prevalſo fino a queſt'ultimi tempi. Quì nel, peritar le caſe ſi ha per prezzo giuſto, *anche da' Luoghi Pii*, quello, che riſulta dal va-, lore del ſito, apprezzato più e meno ſe-, condo l'uſato ſtile, che ne proporziona la, valuta alla qualità più, o meno vantaggio-, ſa pel commercio (2); ed inoltre dal valor de'

ce-

(2) A me pare aſſai opportuna coſa il quì avver-, tire, eſſer io aſſicurato da idonee perſone, che la ſud-, detta graduata eſtimazione de' diverſi ſiti della Città è coſa aſſai precaria, non fondandoſi in alcuna eſpreſſa legge del noſtro Statuto. I luoghi preſſo la noſtra piazza principale ſi valutano ſcudi cento per ciaſcuna canna quadrata macerateſe; della quale ſi dà la miſura nella nota alla pag. 9. Eppure poſſo quì inſerire il ſeguen-, te racconto. Ultimamente avvenne la compravendita, di un di que-ſti Palazzi, fatta a corpo, come dicono, e non a ſtima, tra due noſtri Cavalieri, miei buoni pa-, droni, e concordiſſimi ſul fiſſato ragionevol prezzo. Do-, po ultimato il contratto, il venditore per mera curio-, ſità domandar volle a tre oneſte, e ſaggie perſone, di quanto ſi ſarebbe potuto rialzare il prezzo del ſito, oltre i ſuddetti ſcudi cento, competenti ſecondo lo ſti-,

le;

cementi, cioè di tutti i materiali, considerati secondo lo stato loro attuale. I materiali tutti di una casa si apprezzano da' nostri periti in maniera, che la spesa di ogni manualità, così ne' muri, che nella travatura, ne' ferramenti, ed in ogni opera da falegname, si conta per nulla; poco inoltre valutandosi gli scialbi, meno gli stucchi, e niente le pitture, se non fossero di egregio pennello. Ognun poi si persuaderà, che non per questo si fa conto di una casa, come se fosse già scomposta, e ridotta a nude macerie; dandosi pure la debi-

le; giacchè il suddetto palazzo può dirsi piuttosto entro il giro della preaccennata piazza, che presso di essa collocato; con avere inoltre un ampio cortile, il massimo forse di tutta la città, e colla maggior salubrità di aria, stante il più propizio rincontro tra il dolce mezzodì, e la purificante tramontana, con di più le uscite assai opportune ad altre due strade, sebbene d'inferior qualità. Si propose inoltre a dette persone di nulla valutare altri titoli qualunque di giusta affezione, o altre utili, e decorose servitù dello stesso edificio, e limitare il loro giudizio alle sole predette qualità del sito, e a quell' affetto, che meritar potrebbe per se stesso. Or esse costantemente dissero, che potea con tutta giustizia innalzarsi a somma molto notabile per canna: massime atteso il recente rincarimento delle case, per la crescita del popolo, e del lusso nelle abitazioni. Ma io non giudico di sì ardua ricerca.

bita valuta alla coſtruzione di ogni parte della caſa, a tenore del ſuo ſtato attuale, e della diverſa qualità di tutti i ſuoi componenti. Non ſaprei entrare in un più minuto e non neceſſario dettaglio (3). Baſta il dire

(3) Per appagare alla meglio, che mi ſarà poſſibile, le perſone più diligenti, credetti mio dovere di quì ſchiarire con un eſempio la pratica de' noſtri periti nella valutazione de' componenti di una caſa; avendomi alcuni di eſſi ingenuamente confeſſato, che la faccenda ſi regola ſenza principj fiſſi, ma in un modo vago, con procurare di dar nel ſegno, quanto più ſi può. Se i medeſimi devono, p.e., apprezzare un muro, di buona qualità, e coſtruito a calce, della ſolidità di tre teſte, e fornito di conveniente ſcialbo, ne fiſſano il prezzo di ciaſcuna canna così. In ogni (*a*) canna entrano preſſo a poco cinque migliaja di mattoni, valutabili oggidì in tutto ſcudi circa 24.½ e vi ſi richiedono poi cinque peſi di calce di lib. 250. ciaſcuno; e che tutti inſieme poſſono apprezzarſi per paoli quindici; finalmente la ſabbia, detta quì ſabbione, porta la metà di detta ſomma, cioè paoli ſette e mezzo. Sicchè tutto il materiale monta a ſcudi 26. all'incirca. Non per queſto la detta canna di muro ſi valuterà più d'intorno a ſcudi 23. Come, dirà l'avido venditore, sì poco! E' pregato eſſo a riflettere, che la manualità dee perderſi, e così pure la calce colla ſabbia. Riſponderà eſſo: ſalvatemi almeno i mattoni, che pur furon volutati sù i ſcudi 24.! Pazienza, signor Padrone: rifletter dove-

re,

(*a*) La noſtra canna volgare è di piedi dieci detti di S. Paolo, ciaſcuno di once trenta del piede romano architettoniço.

dire al mio ſcopo, che niente ſi apprezza, ſe non ſecondo il vero ed attuale ſuo me-

ri-

re, che tutti i meſtieri hanno le loro oneſte ſottigliezze, ed i noſtri avveduti, ed onorati periti danno il debito valore al voſtro muro in un modo quanto vero, altrettanto non avvertito da voi, che in obbligo non ſiete di ſapere tutte le loro mire. Dovete intanto conſiderare, che ſe il voſtro muro non foſſe in buon eſſere, o ridur lo voleſte in macerie, anche col chimerico ſuppoſto di non ſi rompere il minimo pezzo, non riceverebbe mai quella ſtima di circa ſcudi 23. Vi ſi usò un debito riguardo con aver mentalmente concepito gli ſtimatori il voſtro muro, come formato quaſi tutto di ben riquadrati e ben concotti mattoni. Che ſe non credete alla giuſtizia del loro prezzo, ſquarciate quella imbiancata parete, onde vedere il gran numero di mattoni dipezzati nelle faccie eſteriori, la molta quantità di frantumi, che ciucaglia chiamiamo, nel ſuo interno, ed i mattoni malcotti. Contentiamoci intanto di quella pratica, di cui contentaronſi i noſtri buoni vecchi, e che ſento uſata anche in dominj eſteri. Tuttavia dovrò dire qualche altra coſa ſu di ciò nella poſcritta a queſta lettera. Conoſco qualche idoneo capomaſtro, che di poco buona voglia s' induce a peritar caſe, e che alle volte dovette trapanare i muri, per appoggiare un poco meglio il ſuo giudizio. Quindi la non tanto piccola diſcrepanza nelle perizie di mani diverſe.

Forſe a taluni non diſpiaceranno altri pochi verſi, ſopra l'odierna valutazione de' cementi delle caſe in Roma, ſecondo leſſi in uno de' fogli, che furono di là per certo affare traſmeſſi ad un noſtro concittadino. In eſſo, dopo eſſerſi ricordato ſull' autorità di Vitruvio l' uſo vegliante preſſo i vetuſti Romani, ſi profegue in queſto

mo-

rito; e che non per queſto, chi compraſſe una caſa per la ſtima fatta a coteſta maniera, ſi potrebbe luſingare di rinfrancarſi dell' intero prezzo, ſe intendeſſe, in mancanza p. e. d' idoneo compratore, di demolirla, per vendere tutti i cementi, ed altri componenti della fabbrica inſieme col ſuolo. Con quella demolizione, diſpendioſa per ſe ſteſſa, vanno come a dire in fumo molti reali pregi della fabbrica, ed inoltre ſono inevitabili lo ſpezzamento di molti mattoni, ed altre diſgrazie. Volle il vero autore di queſto ſcritto, cioè il Signore Amico Tartufari, che oltre il ſuo ſavio parere, ci ſentiſſi anche ſu ciò il sì applaudito direttore di fabbriche, Signor Pietro Paolo Fontana, e l'eſperto capomaſtro Girolamo Spadini, con qualche altro giudizioſo muratore; e tutti convennero, che nell' ideato caſo di demolizione ſi dovrebbe di neceſſità perdere, preſſo a poco, un quinto della ſtima; e ciò anche per dover-

ſi

modo. *Ma preſſo di noi non ſi procede con tanta preciſione, e ſolo in genere ſi ha rifleſſo allo ſtato, in cui le caſe ſi trovano nel tempo della ſtima, ed ordinariamente mai ſi valutano tanto, quanto coſtarono, nè tampoco, come ſe li muri ec. foſſer ſemplici mucchi di macerie.*

ſi preſumere non eſeguibili certe minutezze, come di trar profitto da' calcinacci, e dal terriccio medeſimo, per ridurli ad un nuovo impaſto. Nè quì mi ſi obbietti, che il predetto diſcapito di circa una quinta parte in caſo di vendere i materiali ſcompoſti, atto ſia a far riprovare il noſtro metodo. Imperocchè accennammo, che tal perdita naſce dal non poterſi alcune coſe demolire, ſenza renderle inutili; ſiccome naſce pure dalla ſpeſa della ſteſſa demolizione, e dalle ſuddette accidentalità. Or tutte queſte coſe ſon sì fatte, che, come parmi chiaro, dar dovrebbero diminuzione di prezzo, ſe ſi trattaſſe di vendere i materiali di una caſa, che neceſſariamente ſi doveſſe per qualunque cagione demolire, v. g. per farvi un giardino, e non mai in circoſtanze diverſe.

V. I predetti due metodi di apprezzar le fabbriche ſono troppo tra di loro diverſi: adoperando quello della ſagra Rota, ſi può in alcuni caſi molto diſcapitare, lo che coll' altro non accadrebbe; ſiccome ſi può ancora in altri molto profittare col primo. Trattandoſi di calcolo, i non eſercitati non veggon ſubito la bella chiarezza. Tutti però agevolmente vedranno, che

lo

lo ſtile noſtro fiſſa per prezzo l'intrinſeco valor delle caſe tutto quanto; mentre l'altro ci conſerva illeſa una ſola metà del medeſimo, cui uniſce poi tante centinara di ſcudi, quante volte il cinque entra nella metà della ſomma, o quantità delle pigioni. Ora è evidente, che i due metodi poſſono a vicenda riuſcir vantaggioſi, e dannoſi. Se le pigioni renderanno meno del 5. per ogni cento del valore intrinſeco della caſa, è chiaro, che nella metà di eſſe pigioni non entrerà il 5. tante volte, quante ſono le centinara della metà del valore intrinſeco dello ſtabile, e perciò col ſeguire il metodo della Rota non potremo rinfrancarci della ſuddetta ſottratta metà dell' intrinſeco prezzo. Se taluno, p. e., ritraeſſe un nolo, che dia il due e mezzo per ogni centinaro dell'intrinſeco valor della fabbrica, coſtui vendendola nel modo ſuddetto perderebbe mille ſcudi, poſto tutto l'intrinſeco valore di ſcudi quattromila. E per contrario, ſe i noli rendeſſero il ſette e mezzo per ogni centinaro del capitale, in tal caſo l'uniformarſi al ſentimento della Rota ci darà un'aumento di ſcudi mille, ſuppoſto lo ſteſſo intrinſeco valore di

ſcu-

ſcudi quattromila. E' ſimilmente evidente, che nell' ipoteſi di fruttar le pigioni un cinque per cento, l' adoperare qualunque delle due regole ſarà affatto la ſteſſa coſa. E' inoltre aſſai da riflettere, che nel metodo della Rota, il quale comunemente diciamo *perizia legale*, pretendono, almeno alcuni, includervi il diffalco delle collette, con grave diſcapito tra noi del venditore. Ma di un tale articolo troppo invero geloſo parmi più opportuno, dirne alcuna coſa nella ſottopoſta nota (4).

VI. E poichè trattaſi di materia, che l' in-

(4) Queſto Signor Giacomo Coſta, Cavaliere, per cui ebbi ſempre moltiſſima ſtima, mi favorì a queſti giorni con aſſai obbligante, nè da me meritata corteſìa, diverſe ſcritture forenſi, occorſe per la diſparità nata tra' Periti intorno al prezzo di alcune ſue caſe, ultimamente vendute a queſta illuſtriſſima Comunità per la dilatazione di una ſtrada delle principali, là preſſo il crocicchio di S. Giorgio. Potei da eſſe rilevare, che di due punti aſſai importanti ſingolarmente ſi diſputò. 1. Se dalla ſomma delle pigioni ſottrar ſe ne doveſſero le collette, che quì ſono non meno del quindici per ogni cento di ſcudi ritratti; e così pure alcun' altra coſa per conto degli acconcimi, del riattamento delle ſtrade, e degli ſfitti, cui le caſe ſoggiacciono. 2. Se la quantità di eſſe pigioni aveſſe, per rilevarne il capitale, a dividerſi per cinque, o per quattro; coſa ben ſeria, giacchè l' adoperare quel maggior di-

inviolabile giuſtizia de' contratti riguarda, piacciavi, amico mio, ch' io quattro punti prenda

diviſore diminuiſce il valore di una quinta parte. Un cumolo di coſe *hinc inde* io ci leſſi, che non è mio ſcopo di quì riferire; parendomi innegabile, che vi ſieno plauſibili ragioni da ambe le parti; riſerbandomi di legger la ſaviſſima ſentenza di autorevoliſſimo Giudice, la quale, ſiccome eſtinſe ogni ulterior contrarietà tra' periti, così dee aver recato l' opportuna luce ſopra le ventilate ambiguità. Che ſe è certo da un lato, che nella ſovente da noi citata deciſione *Anconitana Venditionis*, chiaramente ſi fiſſa, doverſi fare quella diviſione per cinque, ſenza parlarſi di alcuna detrazione, che forſe taluni pretenderanno ſottinteſa, è non men certo dall' altra, che ſin dall' anno 1786. un altro noſtro concittadino fu per certo ſuo affare in circoſtanze di procurarſi da Roma il formale atteſtato di due architetti; avendo io motivo di credere ammendue di aſſai merito, e ricordandomi ſingolarmente dell' univerſale applauſo, che per qualunqe titolo un di eſſi, cioè il ſignor Niccola Gianſimone, eſigeva in quella dominante ſin dall'anno 1762; affermandoſi in eſſo atteſtato, che in Roma il capitale delle pigioni ſi calcola al quattro per cento, il qual capitale unito al valore di tutti i materiali e del ſito, coſtituiſce quel prodotto, la cui metà ne dà il valore dello ſtabile. Dopo di ciò ſi parla dello ſgravio *de' peſi, o canoni, che foſſer mai nell' edifizio venduto*, dicendoſi, che il medeſimo *ſi fa ſecondo le regole comuni*. Per gli ulteriori ſchiarimenti chieſti dall' anonimo ſopra la detta atteſtazione, gli venne rimeſſo un lungo foglio, che non veggo ſottoſcritto da alcuno; e di cui batterà il dire, che in eſſo ſi afferma, eſſerſi in addietro in quella ſteſſa città calcolate le pigioni al cinque per cento, ed il motivo

ſi

da a brevemente esaminare. In primo luogo, se veramente la Sagra Rota Romana intendesse nell' *Anconitana venditionis* di talmen-

si accenna della seguìta variazione, *ob pecuniarum excrescentiam*. Lo stesso anonimo poi dopo aver letto ambedue que' documenti, resta ancora ansioso di appagare certe dubbiezze nategli su de' medesimi, e di sapere, non collettandosi in Roma le pigioni, se le nostre collette possano comprendersi dalla frase suddetta di *pesi, o canoni*, enunziata nell' attestato. Perocchè è certo, che un canone essenzialmente deprime il valor di una casa; lo che non sembra far le collette, che sono accidentali, e che s' impongono non sullo stabile direttamente, ma sul ritratto de' noli; parendo che, non ostante dette collette, possa giustamente vendersi una casa per l'intero capitale, come fassi di un censo, sebben collettato a scudi sette e mezzo. Con simil discorso vorrebbesi tor via ogni altra detrazione dall' intrinseca valuta delle case. Parrebbe ragionevole il dire, che il compratore d' una casa, dopo pagato l' intrinseco valore interamente al venditore, debba subentrare nel dominio dello stabile con tutti i pesi, cui l' antico padrone soggiaceva; giacchè diversamente accadendo, esso coll' altrui detrimento diverrebbe di miglior condizione dell' antico possessore. Nè sembra potersi negare, che colui, il quale collo spogliarsi del dominio della casa soffrisse insieme tanta diminuzione di prezzo, quanta talun vorrebbe, e che corrispondesse al capitale atto a dare un fruttato equivalente agli annuali pesi predetti, rimarrebbe esso stesso, quantunque restato senza la casa, perpetuamente soggetto a cotesti pesi, e ciò con esuberante vantaggio del nuovo padrone. Laonde i pesi medesimi non più si dovrebbero dire inerenti alla casa, ma al suo venditore. Io intanto, sentendo

mente fiſſare, o confermare la regola ivi addotta, che nello ſtabilire la giuſta e ve-

ra

do da ſaggi uomini, eſſer coſa aſſai difficile, e più di quello credeſi dal volgo, il rettamente giudicare, mi aſtengo dal decidere la ſuddetta intrigata queſtione: e ſolo rifletto, che, ſtandoſi all'opinione, che ſopra dicemmo parer poco ragionevole, ſi potrebbe facilmente realizzare un caſo, che ſembra un poco moſtruoſo. Fingaſi, che taluno colla molta ſua induſtria ſi foſſe edificata una caſa, la quale, volendola in progreſſo di tempo vendere, riteneſſe un vero e palpabile valore di ſc. 5000., tra ſuolo e cementi, e che ceder la doveſſe per ſoli ſc. circa 4500., a motivo delle preteſe detrazioni. Fingaſi, coſa non invero chimerica, che coſtui toſtamente ſtufo della compra, ne proponeſſe la vendita ad un terzo, ed a giuſta ſtima de' periti. E' chiaro, che la detrazione a cagione de' peſi, nuovamente in queſta rivendita ridurrebbe il valore intrinſeco della caſa a circa ſcudi 4500., quanti appunto ne furono ſborſati dal ſecondo venditore. Ognun vede, che dir ſi dovrebbe, eſſer migliore la condizione di coluì, che ſenza alcuna ſua briga compra le caſe fatte, e buone, che di un'altro, che notte e dì ſi lambicca il cervello per fabbricarne. Confeſſo il vero, che per quanto amar ſi debba l'utile del proſſimo, che abbraccia anche i compratori tutti delle caſe, a me non pare ſoddisfacente un tale diſcorſo. L'unica concluſione però, che io traggo dal fin quì detto, è, che quello ſteſſo dicemmo, eſſere ultimamente accaduto al noſtro riſpettabiliſſimo ſignor Giacomo Coſta, ci convince, doverſi tra noi recentiſſimo reputare l'uſo preſſo taluni, di comprendere l'articolo delle pigioni nell' apprezzar le caſe, dacchè ſi ſcorge, che i noſtri, ſebben sì degni periti, non hanno ancora acquiſtato come a dire leſtezza di mano nella

no-

ra valuta degli edificj, non si possa preterire da alcuno senza mancare alla debita venera-

zio-

novella regola. Spiacemi di dovere a suo luogo mostrare, che tra essi taluno in pratica ragguaglia le pigioni al cinque, e talun'altro al quattro per cento: cosa di gran conseguenza, e dannosissima al venditore.

E per non gravare i nostri periti, credo mio dovere il quì riferire le seguenti parole di una delle suddette scritture, che dissi comunicatemi dal nostro signor Giacomo Costa. *Licet enim quaestio sit inter doctores, num in aestimando domorum valore calculandi sint reditus ad rationem annuorum scutorum quatuor, num potius ad rationem scutorum quinque; verior tamen, ac magis est recepta sententia, quod reditus ipsi calculandi sint ad rationem scutorum qu[illegible].* Anzi, a dir vero, sì nella detta scrittura, che nei preaccennati fogli venuti da Roma ad un altro nostro concittadino, veggo per opposte mire allegata su ciò l'autorità del celebre Costantini, *ad statutum urbis*; onde io meno mi maraviglio della suddetta discrepanza de' nostri. Ed infatti, dove discordano i Dottori, è poco sperabile la concordia nelle persone, che si occupano intorno alle fabbriche. Dirò ancora per un'altra scusa de' nostri periti, che non avendo io pratica delle loro perizie, nè essendo entrato in tutte le loro mire, con aver però avuto motivo di lungamente riflettere, e discorrere su tali materie, mi è nato con qualche fondamento un sospetto, che quei, che tra noi dividono per cinque la somma delle pigioni con tanto danno de' venditori delle case, aver possano una profonda mira, di voler con ciò provvedere alla diminuzione del prezzo per conto de' riattamenti delle case, e loro sfitti, e pel mantenimento delle strade, ch'essi penseranno competere di ragione. Ma dicasi con pace loro,

ol-

zione verſo quel ſupremo Tribunale. Vedremo indi, ſe il recederne ſia contrario alla naturale oneſtà. In terzo luogo, ſe poſſa veramente dirſi ancor vigente tra noi la già accennata e contraria conſuetudine; ed ultimamente eſamineremo, ſe convenga a noi Macerateſi di abbandonarla, per riguardo ſingolarmente al pubblico bene. A tutto ciò aggiungerò una queſtione propoſtami, e riſoluta da un altro amico, e troppo degna di rifleſſione, onde dar maggior peſo alle coſe da dirſi.

VII

oltrechè parmi queſta una botta, come dicono, data all'orba, e ognun lo vede; perchè non accordarſi in queſto medeſimo? La mancanza di una tal concordia in piccola Città, io mi luſingo, eſſer coſa per eſſi onorifica, l'attribuirſi da me all'eſſer eglino ancora al noviziato di quella pratica, onde non ebber tempo di ben digerirla. Laonde la mia maraviglia non è ad eſſi ingiurioſa, poichè ſuppongo la loro contraddizione nella ſola corteccia, e ſoſtanzialmente concordi i loro pareri. Anzi creder voglio, che nelle ragionate loro perizie ciaſcuno ſi ſpieghi in maniera, che vengano tutti a dire la coſa ſteſſa. Da oncſti che ſono, non ſdegnino le mie ſuppliche, di voler uſare in avvenire anche la bella uniformità eſteriore, riflettendo eglino, che, ove trattaſi d'intereſſe, a noi miſeri uomini un capello compariſce una colonna.

VII. Primieramente, ſe da una parte è innegabile, dirſi nella citata Deciſione, che l'adottata regola debba aver luogo anche fuori di Roma, *poichè*, ſecondo riflette la detta Rota (§.5.), *tanti, e sì varj ſono altrove gli ſtili, che per verità ſembra non poterſi alcun metodo aſſegnare più atto all' equità, e alla giuſtizia*; non perciò parmi, che un tal parlare forza abbia di aſſoluta riprovazione di ogni contraria conſuetudine. Riferiſco in piè di pag. tutto il citato §.5.(5). Chi non vede, che il verbo *procedere*, con cui diceſi dalla Rota, aver luogo la ſua regola anche fuor di Roma, è sì giudizioſo e moderato, ſcevro di ogni ombra di im-

(5) *Nec pariter ſubſiſtebat, hanc una cum cæmentis eſtimandarum penſionum methodum Romæ ſolum procedere, non extra Urbem, ubi Domus, ut plurimum, parvi locari ſolent. Pluries enim jam definivit Sacrum Auditorium, eamdem methodum recipiendam quoque eſſe extra Urbem, quia tot, ac varii ſunt alibi Locorum mores, ut hac methodo nulla aptior, ac æquitati, Jurique magis conſona videatur, uti eidem objecto reſpondens firmavit in Fulginaten. Dotis 3. Junii 1709. §. Perperam coram Caffarello, & in confirmat. diei 2. Junii 1710. §. Demandatamque coram eodem, & in Fulginaten. Pecuniaria 14. Junii 1728. §. Nihil coram clar. mem. Card. Millino.* §. 5. della citata Deciſione *Anconitana venditionis.*

imperioſo, o coattivo decreto? Per quanto io abbia i diverſi ſignificati veduto di quella voce preſſo Roberto Stefano, non iſtimo poſſa altro valere nel caſo noſtro, che quello noi dir ſogliamo di una plauſibile, ma non obbligatoria, o invariabile opinione, *che deſſa può aver cammino, e ſeguirſi.* Al che corriſponde l'altra moderatiſſima fraſe, che quel ſagro Uditorio *diffinì più volte, eſſer il ſuo metodo da ſeguirſi anche fuori di Roma.* Il definire non involve aſſoluto comando; anzi ſe ſi diſſe di eſſerſi più volte definito, che l'addotta regola ſia da riceverſi anche fuori di Roma, ſembra ciò applicabile alle varie controverſie deciſe da quel Tribunale per luoghi diverſi dalla Capitale. Nè chi dice, *la tal coſa è da farſi*, includé aſſolutamente l'obbligo di farla. Confeſſerò tuttavia, che dal luogo ora eſaminato appariſce, che la Sagra Rota con buona ragione mirava a propor generalmente la ſua ſaviſſima opinione, ma però in un modo ſoltanto direttivo. Finalmente potrà alcun negare la prudente moderazione della ſteſſa Rota, che dicendo con mirabile circoſpezione, tutta propria della ſua troppo nota ſapienza, e del-

la natura ſteſſa della materia diſcuſſa, *parere la ſua regola la più adattata all'equità, e alla giuſtizia*, dichiarò con ciò, che ogni altro metodo poteva non eſſere aſſolutamente ingiuſto, ed inoneſto? Al che corriſponde il non eſſerſi data alcuna taccia a' contrari uſi ivi accennati. A me par veramente ſotto la voſtra ed altrui correzione, che un Tribunale di tanta riputazione giuſtamente ſi dorrebbe di noi, ſe aſſeriſſimo, che mancata gli foſſe efficacia di eſpreſſioni, che pur tanto riſplende in tutti i ſuoi decreti, onde ſenza ambiguità avertirci di ciò, che ſtimaſſe unicamente coerente alla giuſtizia, e ad eſſa contrario. Ben comprende ciaſcuno, che neſſuna coſa eſſere può più fatale per deprimere l'autorità di qualunque Tribunale, che il pretendere di ſoſtenere ſotto la di lui ombra ſentimenti eccеſſivi, ed alla vera ſua intenzione contrarj. Del che io credo certamente, che numeroſi ed aſſai illuſtri eſempi addurre ſi potrebbero, atteſa la debolezza talora del giudizio in alcuni, e la finiſſima malignità in altri. Soſtengo intanto, ſotto l'altrui correzione, che o il patto eſpreſſo tra' contraenti, ovvero uno ſtile inveterato

to in contrario, dian dritto legittimo per riſpettoſamente recedere dal ſuo ſentimento, e ſenza punto ledere la venerazione dovuta a quel ſupremo Tribunale.

VIII. Ma il mio medeſimo oſſequio verſo la ſagra Rota Romana dee onninamente impegnarmi a dimoſtrare, che ben lungi dal riprovarſi nell' *Anconitana venditionis* ogni contraria conſuetudine, o la natural forza di un patto oppoſto alla regola ivi ſtabilita, ne ſomminiſtra anzi eſſa troppo manifeſti argomenti al mio ſcopo adattati. Non laſcia forſe a' contraenti il dritto di recedere dal ſuo metodo per patto loro ſpeciale? *Ad alterum vero quod attinet*, così la predetta Deciſione al §.6., *ideo in Anconitana venditionis ſpreta fuit exceptio omiſſæ æſtimationis penſionum, quia ſpeciali pacto convenerant partes, nullam de penſionibus habendam eſſe a peritis rationem. Neminem autem latet, jus, legeſque ſilere, ubi pacta loquuntur.* In queſto luogo accenna la Rota una Deciſione riguardante un più antico contratto di caſa, ſeguìto pure in Ancona, e ben diverſo da quello della Deciſione *coram Riccio.* Vorrem noi ſupporre, che ſe quel ſagro Conſeſſo aveſſe creduto inoneſto il pat-

to

to ſurriferito, e ſe aveſſe avuto lo ſcopo di dichiarare la ſua regola di ſtimar le caſe, come unicamente uniforme alla giuſtizia, avrebbe laſciato, non volendo detto patto annullare, di farne almeno oggetto di ſuo biaſimo, perchè non ſerviſſe ad altri di ſcandalo, e per debita carità alla coſcienza di quell'infelice, che aveſſe profittato di un patto criminoſo? Poteva mai dire, come diſſe, in quell'occaſione, che i patti ſon ſuperiori alle leggi, ſe il patto foſſe ſtato contrario al dritto di natura, che vieta l'oſſervanza d'ogni patto inoneſto, o ſe oppoſto ſi foſſe a qualchè urgente legge poſitiva? Mi ſi opporrà, eſſere innegabile, che aſſerendoſi nelle ſurriferite parole *i patti ſuperiori alle leggi*, e ciò in atto di parlare di un patto contrario al metodo dalla Rota approvato, ſi venne in tal guiſa ad implicitamente noverare fra le leggi quel medeſimo metodo. Riſpondo, che in coteſta eſpreſſione ſi usò una lodevole enfaſi. Lo ſteſſo eſſerſi detto in genere, *che i patti ſon ſuperiori alle leggi*, ſebbene tante tra eſſe ſiano inviolabili per patto qualunque, ci porge concludente argomento per dire, che quivi con termine traſcen-

ſcendentale, come dicon le ſcuole, venner compreſe ſotto nome di leggi anche le direttive, e di puro conſiglio; e che, come il prefato metodo, neſſun fondamento hanno nel corpo di tutta la noſtra legislazione. Avrò opportunità più ſotto di dimoſtrare, quanto ſia realmente ragionevole, e perfettiſſima la regola abbracciata dalla Sagra Rota; ed intanto paſſo a provare, che fu da lei medeſima aſſoggettata, non ſolo, come vedemmo, alla contraria forza de' patti, ma anche a quella di una diverſa, ed oppoſta conſuetudine.

IX. Or qual maggiore argomento potremmo noi deſiderare di quello ſi trae dalla nuda lettera della ſteſſa Deciſione, *Anconitana venditionis*; onde reſtar ben convinti, che quivi il metodo dalla ſagra Rota abbracciato, ſi aſſoggetta da lei medeſima alla forza di una contraria conſuetudine? In fine del §. 5. così ſi legge. *Neutiquam obſiſtentibus ſive teſtium in arte peritorum dictis, qui contrarium uſum confirmabant, ſive, &c.* Indi toſto ſi riaſſume nel §. 6. in tal guiſa. *Ad primum enim quod pertinet, teſtes conflictabantur ab aliis pariter in arte peritis, qui loquentes de civitate Anconæ recep-*

ptam

pram hic eſſe aſſerebant æſtimandarum penſionum conſuetudinem. Chi non vede, che ſenza quel conflitto tra periti una ben provata conſuetudine avrebbe avuto tutto il pieno vigore in mente di quei Prelati Uditori? Se affermoſſi, che vana fu la prova de' teſtimonj della contraria conſuetudine, perchè da altri teſtimonj contradetta, pare innegabile, che la loro uniformità avrebbe dato luogo ad una affatto diverſa deciſione. I più ſottili forſe diranno, che quel *neutiquam*, cioè *in neſſun modo*, ſnervar poſſa la mia deduzione, quaſi che l' eſſerſi detto dalla Rota, che i teſtimonj dell' uſo contrario *in niun modo* poterono fare oppoſizione, chiaro ciò non dimoſtri, che la loro uniformità avrebbe potuto aver vigore per cambiare la mente de' Giudici: in quella guiſa, che chi dice di non potere *in niun modo* far compra di mille zecchini di libri nella pregevoliſſima ed alla Città noſtra proficua Libreria del sì degno noſtro concittadino, e mio grand' amico, signor Antonio Corteſi; e ciò per mancanza di danaro; non ci aſſicura, che nel caſo di aver detta ſomma, l' impiegherebbe infallibilmente per quell' uſo; giacchè nell' atto di profferirſi l' enunzia-

ziata eſpreſſione ſi poterono molti rifleſſi tacere, per cui in iſtato di miglior fortuna ſi ſarebbero forſe voluti ben diverſamente impiegare i mille zecchini. Al che io riſpondo, eſſere di niun peſo coteſta, ſebben ſottile rifleſſione. Oſerem dire, che una Rota Romana abbaſſar ſi voleſſe ad aſcoltar teſtimonj, onde verificare una da lei aſſolutamente riprovata conſuetudine? Oltre l'offeſa a ſe medeſima, di che non ſaprebbe eſſer capace, avrebbe il tempo perduto in quell'eſame; poichè, quando pure la concordia de' teſtimonj ſtabilita aveſſe la realità dell'uſo contrario, non avrebbe ciò meritato, che la deteſtazione, o almeno la totale diſapprovazione da integerrimi giudici; e ciò nel ſuppoſto de' noſtri oppoſitori di crederlo un uſo reo di ſua natura.

X. Le coſe dette ne' tre precedenti numeri, mi pajono atte a farci concludere, che i noſtri per altro sì degni oppoſitori non ponderarono abbaſtanza la tanto da loro vantata *Anconitana venditionis*. Imperocchè da eſperti, che ſono, non avrebbero aſſerito, che deſſa ogni contrario ſtile condanni, e che tutti aſſogettar ſi debbano alla per altro ottima, e rettiſſima opinione ivi abbrac-

bracciata. Del giudizio di coſtoro ſovente, e molto prima, che voi, caro Signor mio, richiedeſte da me il ſuo ſentimento, veddi maravigliarſi il noſtro Signor Amico Tartufari. Rifletteva giuſtamente, che con ſommo accorgimento nella ſteſſa *Anconitana venditionis*, Deciſione sì pregevole, ed iſtruttiva, furono citate altre analoghe deciſioni, ed i più accreditati ſcrittori. Moſtrommi tra queſti il Mareſcotti, il quale eſpreſſamente inſegna, e ciò la dottrina ſeguendo della ſteſſa Romana Rota (6), che i palazzi,

(6) *Ideo Rota in una Romana Palatii 5. maji 1610. coram Ortembergo tenuit in palatiis, & rebus immobilibus precioſis, quæ fructus non reddunt, vel minores juſto valore, æſtimationem eſse faciendam non ex redditibus, ſed conſiderata materia & forma, ideſt qualitate, & quanti eo in loco ejus qualitatis domus communiter venduntur, non autem, ut domus æſtimetur quanti materia, & opere conſtant, nulla habita relatione, quanti communiter res ejus qualitatis vendantur, ut male videtur ſentire Natta conſ. 332. num. 4. Nam id præcipue conſiderandum venit etiam in domibus præcioſis juxta regulam, quod res tanti valet, quanti vendi communiter poteſt; ideoque periti diligenter quidem materiam & formam inſpicere debebunt, ſed præterea etiam inveſtigare, quanti ejuſmodi domus vendi communiter ſoleant, quia ex eiſdem rebus judicare debent, ex quibus teſtes teſtimonium ferre, Gabr. &c. Mareſcotti variar. reſolut. lib. 2. c. 114. n. 13.*

zi, come appunto delle coſe prezioſe accade, apprezzar ſi debbano, riguardo avendo non a' frutti da ritrarſene, ma alla materia, alla forma ed alla qualità loro, ed inſieme a quanto comunemente ſogliono venderſi nel luogo, ove eſiſtono. Ed io affermar poſſo, che le mille volte inteſi intonarmiſi all' orecchio l' *Anconitana venditionis* da' ſuoi piu fervidi, diciam così, ampliatori, non mai inteſi quella sì bella eccezione a favore de' Palazzi. Nel che poi non vorrei, che qualchè fiſicoſo babbèo prendeſſe la coſa ſenza debita mederazione, quaſi che i Palagj aveſſero a tenerſi per aggregati di tanti diamanti, o rubini. Vero è però, che in Macerata noſtra per poderoſe ragioni incominciano le ſteſſe caſuccie un occhio, a dir così, della teſta a valere; ed io leſſi in una delle preaccennate Scritture (n. 5. alla nota) favoritemi dal ſaviſſimo signor Giacomo Coſta, che da ognuno quì tra noi vendonſi ora le caſe ſopra alla ſtima. Che ſe taluno di eſagerazione temeſſe, e non troppo fermo il mio giudizio ſtimaſſe, interroghi, interroghi i recenti compratori delle caſe, che ci dovettero le borſe loro a man piena verſare.

XI.

XI. Eccoci al ſecondo de' propoſti articoli, ad eſaminar cioè, ſe il recedere dal ſuddetto metodo ſeguìto dalla ſagra Rota Romana, ſia coſa contraria alla naturale onestà. Ma innanzi a tutto, ſpinto dalla forza della verità, e non da un timido, ed affettato oſſequio, io ingenuamente dirò, che il ſentimento di quel ſagro ſupremo Tribunale è il più uniforme ad eſſa onestà. Imperocchè, dicendoſi a tutta ragione nella sì ſpeſſo citata Deciſione (7), *che la caſa differiſce dalla materia e cementi ſuoi, e che dalla ſola ſtima di eſſi in niun modo ne ſorge il valor vero delle caſe*; è evidente, doverſi per dar luogo ad una cumulata pienezza di giuſtizia, computar anche il pregio delle pigioni. Infatti ſarà degno di molta lode colui, che ſuperando ogni vile attacco al ſuo perſonale intereſſe, e veggendo, che la ſua caſa da venderſi render non può, e ciò per qualunque motivo, a titolo di locazione, quanto rendrebbe l'intrinſeco ed attuale valore de' materiali, ſe foſſe ſtato in più

(7)....; *cum domus differat a materia, & cæmentis, & ex ſola iſtorum æſtimatione neutiquam aſſurgat verus domorum valor ex juribus ſupra allegatis*; (n. 4.)

più opportuna maniera impiegato, volentieri condiſcende con ſuo diſcapito alla comprenſione de' noli nell'apprezzamento della fabbrica. Ed è veriſſimo, che la caſa differiſce dalla materia, e cementi ſuoi, non ſolo perchè ogni corpo naturale, o artefatto, coſta di materia e di forma, ma perchè ancora riguardata nell'oggetto, o ſuo fine, laſcia di eſſer caſa, cioè abitazione, ſe niente più eſſa comprendeſſe de' ſemplici ſuoi materiali, *quatenus materiali.* E lo ſteſſo dicaſi rapporto al compratore, che acquiſtar volendo una caſa, capace di rendere ubertoſa pigione, e quanto non rendrebbe il ſuo intrinſeco prezzo impiegato in altra guiſa, volentieri ſi piega alla ſoluzione di prezzo maggiore dell' intrinſeca valuta dello ſtabile, a fine di ſoddisfare il venditore di ogni ceſſante lucro per rapporto a ſuddetti noli. Neſſun però negherà, che per naturale coſtituzione dell'umana natura forza non ſia di ſpeſſo, ſe non ſempre, riconoſcer negli atti umani diverſi gradi di morale bontà, potendo un'azione eſſer più giuſta di un'altra nello ſteſſo genere, ſenza che queſt' ultima poſſa dichiararſi ingiuſta ed inoneſta. Con che io non intendo di favorire alcun

ſen-

ſentimento intorno al giuſto prezzo delle coſe qualunque, e ad ogni altra queſtione, che la ſcabroſa, e ſeducente materia de' contratti riguardi, il qual ſi diſcoſti dalla dottrina de' noſtri più aſſennati Moraliſti, dietro la ſicura unanime ſcorta de' PP. della noſtra Cattolica Chieſa, che furon uomini ſantiſſimi, e dottiſſimi.

XII. Mi accingo intanto a provare, ſempre ſotto la correzione de' Moraliſti e Legali, come da principio diceva, che nella vendita delle caſe, laſciato il predetto più perfetto metodo della Romana Rota, ſeguir ſi poſſa, ſenza leder la giuſtizia, quello dicemmo eſſerſi comunemente ſino a queſti ultimi tempi praticato in queſta città di Macerata; e che anzi, prendendo ogni azione forma dalle ſpeciali circoſtanze, alcuni caſi ſi dieno, in cui ſia lodevole il recedere dalla pratica di quel Tribunale, prevalendoci della libertà, che con ſomma ſapienza e rettitudine vedemmo eſſer ſtata dal medeſimo eſpreſſamente accordata.

XIII. Or io domando, qual torto faccia il poſſeſſore di una caſa, che volendola vendere, ne chiegga quel prezzo, che ſa per atteſtato di idonei periti corriſpondere all'

in-

intrinſeco, ed attual pregio del ſuolo, e di tutti i ſuoi componenti? Qual rigoroſa legge di naturale onestà potrebbe mai obbligarlo a ribaſſare un tal prezzo ſul ſolo rifleſſo, che la caſa ſteſsa in conto di pigioni non gli rendrebbe, quanto render gli potrebbe, ſe eſiſteſse in ſito più vantaggioſo, o anche in città, dove i noli foſſer più alti; ovvero quanto fruttar gli potrà il ſuddetto prezzo diverſamente impiegato? Se ciò ſcritto foſſe nel codice invariabile, mirabilmente impreſso nel cuore di tutti gli uomini, converrebbe dire, che chi un cenſo poſſiede di poco fruttato, come tanti ve ne ſono impoſti da circa mezzo ſecolo, quando il danaro era manco fruttifero, vender non lo poteſſe per l'intero ſuo capitale, cioè quanto fu sborſato da lui nella ſua impoſizione. L'eſempio è sì adequato, che è affatto identico colla coſa iſteſſa illuſtrata. Chi ignora, che una maſſima parte de' cenſi poggia ſu delle caſe; aſſorbendone l'intrinſeco valore, e la piena padronanza per la corriſpondente ſomma? Il venditore dunque di un cenſo ſiffatto in nulla differiſce da un venditore di caſe. La qual rifleſſione ci fa meglio conoſcere, che la preſente di-

ſputa ha eſſenzialmente rapporto a più oggetti ſommamente intereſſanti la civil ſocietà. Potrebbeſi però replicare, che un cenſo ſepponeſi fondato ſul valore legale della caſa. A me pare, che ſiccome del grano, e del vino, che nulla fruttano nel magazzino, oneſtamente l' intrinſeco valor ſe ne chiede, quello cioè fiſſato dal conſenſo degli uomini, in ſeguela di aſſai complicate, e per loro ſteſſe efficaci circoſtanze; lo ſteſſo far ſi poſſa anche di una fabbrica, quantunque, ſinchè non ſi preſenta un voglioſo compratore, dar non ci poſſa quel lucro, che poſſiamo dal di lei prezzo ſperare. Son poi perſuaſo, che neſſun uomo oneſto acquiſtar voleſſe un bel caſino da villeggiare per meno dell' intrinſeco ſuo valore, avuto ſempre riguardo allo ſtato attuale, ſebbene a conto di pigioni ſiffatti edifizj nulla ſogliano rendere. Lo ſteſſo direi della compra di qualunque genere di mobiglie, e merci qualſiaſi; dalle quali parmi manifeſto poterſi ricavare il loro attuale valore; ſempre però ammeſſo il diffalco, che conveniſſe di ragione per la deteriorazione del loro ſtato, come dicemmo già farſi da' noſtri periti nella ſtima delle caſe; maſſime per rapporto alla

ſpe-

ſpeſa delle manualità; intorno al qual punto cercherò di dire alcuna coſa di più preciſo nella poſcritta a queſta lettera; tuttocchè il poſſedere ſiffatte coſe non ne produca alcun lucro. Pare inſomma, che ingiuria alcuna al comprator non ſi faccia, qualora, ſubentrando eſſo ſpontaneamente nello ſtato del venditore, ſi faccia ſoggiacere a quelle condizioni medeſime, a cui queſti ſoggiacque ſino al dì della vendita; cioè ſino a quando piacquegli di convertire la caſa in danaro, e piacque al compratore di ceder queſto per quella. Il mirabil giro delle umane vicende fa sì, che ora gli uni, ora gli altri ſi trovino in miglior condizione; ed il voler con troppa ſcrupoloſità ed aſſoluto rigore cercare una perfettiſſima eguaglianza ne' contratti, ſomiglia forſe il penſiero chimerico di certuni, che pareggiar vorrebbono la condizione di tutti gli uomini; lo che altro non è, che un diſtruggere il ben eſſer di tutti. Quantunque, e non veggiamo noi una perfetta eguaglianza nel prefato cambiamento di condizione tra il venditore e il compratore di una caſa, giacchè eſſi ſpontaneamente permutano lo ſtabile col ſuo vero ed intrinſeco prezzo, laſciando poi alla

na-

natura ſteſſa delle coſe permutate, che ciaſcuna ſeco porti quegli accidentali vantaggi, o diſvantaggi, che precedentemente avevano; ed i quali è giuſto per legge pur di eguaglianza, che ſieno a vicenda goduti, e ſofferti da ambi i contraenti? E parmi innegabile, che chi ſtimaſſe atto obbligatorio una peraltro virtuoſa noncuranza del proprio intereſſe, il ribaſſare cioè l' intrinſeco prezzo di una caſa ſoggetta a ſcarſe pigioni, e ciò, perchè la condizione del compratore foſſe più vantaggioſa della propria, mentre coſtui verrebbe a godere la caſa ſteſſa con minor prezzo di quello lo ſteſſo venditore faceva in paſſato; a me pare dico, che ciò ſarebbe appunto un ledere l' eguaglianza, ed il comandare irragionevolmente un' atto di affatto ſpontanea perfezione. Nè credo dovermi ſgomentare di chi vorrà farmiſi incontro, opponendomi di aver io nelle coſe proſſimamente dette confuſo il pane co' faſſi, il fromento ed il vino, ed altre tali coſe, *quæ uſu deſtruuntur*, con quelle, *quæ uſu conſumuntur*, come ſono le abitazioni. Imperocchè, a ben riflettere, tutto quaggiù è ſoggetto ad una vera diſtruzione, o mirabile cangiamento piuttoſto. Che importa,

che

che coteſta abolizione della primiera forma più rapidamente ſi faccia in tutta la materia alimentaria, a parlare co' ſempre nobili per natura, e riſpettabiliſſimi sigg. Medici, che non nelle veſti, e nelle caſe? Il più e il meno non differenzia mai la natura degli eſſeri. Replico dunque, che ſiccome vender poſſo il fromento ſecondo l'intrinſeco ſuo prezzo, fiſſato dal ſentimento del Popolo, ſentimento ſempre giuſto, perchè figlio di naturali cagioni, ſebben nulla mi renda ritenuto preſſo di me; così vender potrò una caſa per l'intrinſeco ſuo valore, quantunque mi renda ſcarſamente a modo di pigione. Anzi parmi, che l'oppoſizione ſi converta in mio vantaggio; mentre, finchè io la padronanza del fromento conſervo, niente eſſo mi frutta, rendendomi all' incontro pur qualche coſa ogni abitazione, per mezzo de' noli quantunque baſſiſſimi, e ſenza ſpogliarmi del dolciſſimo titolo di signor padron di caſa.

XIV. Diſſi al n. 12., poter eſſere lodevole talora il recedere dal ſentimento della Romana Rota nel valutare le caſe da vendere. Voi vedete, o cariſſimo, che ciò ſingolarmente avrà luogo, ovunque concorren-

do

do la circoſtanza di pigioni minori del cinque per ogni cento dell' intrinſeco valor della fabbrica, giacchè ſi rende allora dannoſo quel metodo al venditore, n. 5.; vi ſi uniſca l'altra circoſtanza d' un comprator dovizioſo. Quell'atto di ſpecial perfezione, che di ſopra fu da noi commendato, il ribaſſo cioè del prezzo per la ſcarſezza de' noli, moſtruoſo ſi rendrebbe nel predetto caſo, con dar luogo all'accuſa di portare acqua al mare. Che ſe il venditore foſſe ſmanioſo dell' accennata perfezione, potrà, per non mancare alla prudenza, regolatrice di ogni virtù, sfogarſi a ſuo piacere, impiegando in ſollievo de' poveri, quanto li parrà di ſoverchio nel prezzo percepito.

XV. Nè io credo di dovermi quì dilungare nel ribattere un'oppoſizione, che i perſpicaci miei contradditori non mancheranno di farmi. Diranno di me: capperi! coſtui ne vuol troppo! Diranno, che abbaſtanza già paleſai la cieca mia parzialità pe' venditori delle caſe; e di aver io ſegreta intelligenza con eſſi. Soſterranno, non poterſi ſoffrire, che io abbia baſtantemente autorizzato i venditori delle caſe, perchè ſi prevalgano a piacere del metodo della Rota,

ſe

ſe le pigioni ſormontano il cinque per cento; e l'abbandonino, ſe più baſſe del cinque. Penetrarono felicemente i miei avverſarj la mia intenzione; aſſicurandoli però io, che, lode a Dio benedetto, cerco ſecondo il mio dovere la verità; e che, comunque ſarà da uomini aſſennati deciſa tutta la preſente diſputa, ciò non potrà a me nè dare, nè togliere. Si acquietino gli onorati oppoſitori non al mio deboliſſimo giudizio, ma all' oracolo della Romana Rota, che ſpero ſapranno eſſi al par di me venerare. Non videro forſe meco, ch' eſſa c' inſegnò ad un tempo ſteſſo la maniera perfettiſſima di valutare le caſe, comprendendovi il rifleſſo alle pigioni, laſciando poi non ſolo a una contraria conſuetudine, ma all'arbitrio di ogni venditore il poterne onoratamente recedere col far conto di quello intrinſecamente vale la caſa, ſenza nulla contare i noli da poterſene cavare? Lo che premeſſo, offenderei i miei intelligenti avverſarj, ſe voleſſi io in lor vece conchiudere il palpabile dilemma. Offenderei ſimilmente ogni ſaggio lettore, ſe mi occupaſſi un ſol momento in dimoſtrare, con quanta giuſtizia dee quella arbitraria alterna-

nativa di diverſi apprezzamenti competere a' venditori delle caſe (8). Non poſſo però aſte-

(8) Spero di non eſſer ripreſo dalle diſcrete perſone, ſe per rimuovere vieppiù da me la ſoſpicione di voler io patrocinare gli indebiti lucri de' venditori delle caſe, dirò, che aſſai dolgomi di non eſſere in circoſtanze, onde indurre alcun de' noſtri eruditi al laborioſo eſame di molte queſtioni ſopra il giuſto prezzo in qualſiaſi contratto; ed a ricercare ancora con diligenza, ſe alcuni dotti ſcrittori di gius naturale, viſſuti di recente nella cecità del Luteraniſmo, diceſſer coſa ripugnante alla retta ragione, emendata dagli inſegnamenti Evangelici. Bramerei ancora di veder fondatamente diſcuſſo, quanto concerne le maſſime degli antichi Romani circa la buona fede voluta da ogni natural dovere nella fiſſazione del prezzo, giacchè ſi trova pur qualche coſa nella loro legislazione, da non poterſi a prima veduta applaudire. E per non gravare chicchefia, io recherò le ſteſſe parole di Ugone Donello, il cui grandiſſimo merito nella giuriſprudenza dee maggiormente farne rincreſcere della ſua apoſtaſia dalla cattolica Fede; e del qual autore io avendo inteſo da qualche anno parlare con aſſai lode nello ſtudio di un primario avvocato di Roma, ove veddi per la prima volta le voluminoſe ſue opere, godetti ultimamente quì rivederle preſſo queſto noſtro sig. Gio. Antonio Ranaldi, degniſſimo Luogotenente Generale per le cauſe civili, Cavaliere, che alla molta virtù accoppia eguale perſpicacia e dottrina. Ora il precitato autore, interpetrando la legge *rem majoris* 2. *tit.* 44. *lib.* 4. *C. de reſcind. vend.*, con cui gli Imperadori Diocleziano e Maſſimiano promulgarono il rimedio per la leſione enorme ſul prezzo, ſcrive nel modo ſeguente. *Jus vetus eſt, quod ante hanc legem videtur perpetuum fuiſſe, nempe in emptione, &*

ven-

aſtenermi dall' accennare, che lo ſteſſo bene pubblico, il maſſimo degli ſcopi di ogni

eſſe-

venditione licere contrahentibus in pretio ſeſe mutuo circumvenire. In pretio, inquam, dum abſit dolus a venditore, aut emptore. Quod hanc ſententiam habet: licere quod minoris eſt, pluris vendere, & quod pluris eſt, licere minoris emere, dummodo ad eam rem nulla machinatio, ſeu nullus dolus adhibeatur, & ita licere, ut quamvis minus ſit pretium, aut majus, quam oportet; tamen non liceat ob eam cauſam venditionem reſcindere invito alterutro;" l. item ſi pretio §. ult. ff. „ locat. l. ad reſcindendam l. ratas, l. quiſquis, infra „ hoc tit. &c. „ Lo ſteſſo Donello poi ſuppone immediatamente dopo le addotte parole, che anche prima di quella legge ſi abboriſſe tra' Romani un' enorme leſione, e che il rimedio, o eccezione foſſe da' ſuddetti Imperadori confermata, ovvero, che da eſſi forza riceveſſe di legge, lo che più corriſponde alle ſteſſe parole di lor coſtituzione. Nè a me pare inveriſimile, che prima di quella legge poteſſe forſe eſſer talora più proficuo il ricorrere all' autorità del giudice, come ſi farebbe per ogni altro gravame; mentre era da ſperare opportuno riparo anche per una grave, ſebbene non enorme leſione; non vi volendo gran tenerezza di cuore per ſoccorrere, chi aveſſe perduto anche meno della metà del giuſto prezzo. Infatti imparo dal noſtro egregio Giureconſulto sig. Pirro Auriſpa, che anticamente un'aggravio ſul prezzo veniva generalmente emendato dall' equità del giudice. Dopo aver egli nel lib. 3. tit. 24. delle ſue dotte inſtituzioni civili parlato della detta *circumvenzione*, ammeſſa dal gius civile, ſegue a dire: *Nihilominus tamen hæc iniquitas, ſive injuſtitia olim arbitrio judicis corrigebatur, & poſtea per l. rem majoris.* Ad ogni modo non può non meritare molta rifleſſione

la

essere razionale, non che d' ogni saggio governo, cospira a farci ogni onesto privilegio

la l. *in causa* 16. §. 4. ff. de minor.; ove Pomponio schiettamente ci dice: *in pretio emptionis & venditionis naturaliter licere contrahentibus se circumvenire.* Merita di esser letto intorno a quella legge l'eruditissimo Gonzalez nel suo commentario sopra le Decretali *lib.3.tit.17. de empt., & vend. c.3.* Voglio credere, che sieno giuste le interpretazioni riferite dal detto autore, per purgare da ogni biasimo il menzionato Pomponio, malgrado la durezza di sue espressioni.

Non è questo il luogo, nè io atto sarei alle accennate ricerche, degne invero della più seria attenzione. Mi ristringerò a dire alcune poche cose, che insieme con altre leggo nelle sempre auree note, inserite nel corpo del gius civile, comunemente attribuite al Gothofredo, che incominciò questa insigne fatica, perfezionata poi da altri. Quivi dopo essersi detto, che *circumscriptio jure civili in contractibus permissa, at non infinita*, si aggiunge sull' autorità di Decio, non volgar giureconsulto Milanese del quintodecimo secolo, tanto onorato in Francia da Luigi XII.: *jure conscientiæ omnis circumscriptio illicita.* Si dice inoltre, che *de jure vero canonico in universum dolus excluditur*, citandosi in conferma Antonio Merenda, e più ancora il Roderigo. Gothofredo poi nello stesso luogo ci dà una assai mite definizione della circonvenzione medesima. *Hæc tamen circumscriptio*, son sue parole, *cujusfit hic mentio, non est dolus, sed prudentia & industria quædam tantum œconomica, studiumque aliquod tantum rei familiaris augendæ.* Che se io dissi poc' anzi trattarsi dal Gonzalez la stessa questione, comentando il cap. III. *Cum dilecti* lib.3. tit. de empt. & vend. delle Decretali, ognun sarà ben persuaso, che nel decreto medesimo di Alessandro Terzo, racchiuso in quel capitolo

gio accordare a' poſſeſſori, o ſia venditori delle caſe. Quanto queſte ſi terranno più in pregio, tanto maggiormente fioriranno i molti meſtieri relativi alla coſtruzione delle fabbriche, con oneſtamente una gran quantità di manuali impiegare, e sfamare. Fiorirà ſimilmente di più la ingenua profeſſione degli architetti. Creſcerà l'ornato negli edifizj, il comodo, e, lo che maſſimamente importa, la loro ſicurezza e ſtabilità. Qual' uom ragionevole ſarà inſenſibi-

lo nulla ſiavi, che pienamente non convenga alla dottrina e ſantità di un Papa. Ivi unicamente ſi riforma una ſentenza di giudice delegato dalla S. Sede, perchè contraria alla già ricevuta diſpoſizione del gius civile in caſo di leſione enorme ſul prezzo; e ſi laſcia in ſoſpeſo ogni queſtione ſulla querela dell' inganno intorno al prezzo, che i canonici di Beauvai opponevano contro l' Abate, e Frati di Chailly, per la vendita di certa ſelva, fatta da' primi a' ſecondi. Lo ſpirito della criſtiana religione eccitò ſempre tant' odio contro ogni ombra di mancanza di buona fede ne' contratti, che ſecondo mi fu indicato colla conſueta ſua gentilezza dal noſtro signor lettore Pirro Auriſpa, abbiamo la Decretale lib. 3. tit. *de empt. & vend. c.* 1., ove ſi preſcrive a' Preti, d' inculcare a' fedeli di non vendere a foraſtieri più caro, di quello farebbono nel *mercato.* Mi luſingo di benigno compatimento per sì lunga digreſſione, alla quale m' induſſe la debita mia premura di prevenire ogni ſoſpetto, che io voleſſi ſoſtenere gl' inoneſti vantaggi de' venditori delle caſe.

bile a tali rifleſſioni cotanto naturali.

XVI. Che ſe il vantaggio de' poſſeſſori, o venditori delle caſe è oggetto di ben pubblico, nè voi, nè alcun prudente a voi ſimile, ſapreſte perdonarmi, qualora io, implorando la voſtra, e l'altrui ſofferenza in aſcoltarmi, non mi apriſſi quì il varco, onde percorrere con quell'alacrità, che il poco ingegno, e il poco mio eſercizio nello ſcrivere permettono, la ſerie di altre vere, e maſſicce conſiderazioni.

XVII. Dico dunque, che i venditori delle caſe non ſolo debbono goderſi a piacere la predetta alternativa de' due diverſi onoratiſſimi metodi di apprezzarle; ma che di più ogn' altro diſcreto arbitrio ſul prezzo medeſimo dee a lor favore coſtantemente militare, ſempre a carico de' compratori; ſerbate però le leggi dell' equità, e ſecondo il conſiglio di prudenti imparziali.

XVIII. Neſſuno ſi maraviglierà, che io teſtè parlaſſi di arbitrio ſul prezzo. Chi ignora, non potere il valor giuſto di merce qualſiaſi il punto eſſere de' geometri? Ogni bilancia neceſſariamente prepondera dall' un de' canti. Per la qual coſa l'arbitrio equitativo, quantunque entro non ben diſtinti

li-

limiti, coſtantemente accompagna, quaſi ombra il ſuo corpo, ogni umano contratto. Reſta ſolo a vedere, ſe, come già diſſi, coteſto arbitrio debba ſempre per troppo giuſti rifleſſi avvantaggiare la condizione de' venditori di qualunque mercanzia, ſia mobile, ſia ſtabile.

XIX. Io mi ricordo di aver letto, che un maſſimo dottore di noſtra credenza, S. Girolamo, ſcriſſe già, *eſſer natural proprietà il ridere nella compra delle coſe, ed il piagnere nella lor vendita* (9). Farà poi biſogno di autorità per indur ogni animo ragionevole al conforto degli afflitti, anzi che di chi tripudia nell'allegrezza? Che ſe il predetto sì oneſto attaccamento alle proprie poſſeſſioni è di molta forza per impietoſirſi de' dolenti venditori; chi darà idonee parole al rozzo mio ſtile, per eſporre un aſſai più gagliardo motivo, che la condizion dee favorire del venditore a fronte del compratore? Io già veggo inſiem con me ogni attento leggitore sbigottirſi, per eſſer poi

da

(9) L'anguſtia del tempo non mi permette di ripeſcare in un opera del Cujacio, ove leſſi riferite le parole del ſanto Dottore.

da dolce compaſſion penetrati. Tutti veggiam quì con paſſo incerto e tremante, e con volto pallido e dimagrato farciſi incontro in veſti antiche e lacere la brutta indigenza, col crine inoltre malconcio. Sì, coſtei il più delle volte è la foriera perpetua, anzi l'indiviſibile compagna, e ſovente la funeſta ingannatrice de' poveri venditori. Chi non ha occhi può non vederla ſcritta in fronte di gran parte di eſſi, ſiccome lo ſplendore dell'oro, da preſumerſi ordinariamente ne' compratori, giunge quaſi a dolcemente ferire ed abbagliare le pupille de' ciechi.

XX. I predetti due motivi, atti a farci accordare ogni onorato arbitrio agli addolorati, e neceſſitoſi venditori, ſono generali, riguardando qualſiaſi vendita. Convien ora i particolari accennare, i quali non eſſendo aderenti alla perſona di chi vende, naſcono nella preſente queſtione dalla natura delle coſe vendute, cioè dalla prezioſità di ogni caſa. O uomo, tu che ſei sì miſero e ſuperbo, riputandomi io il più meſchino, e diſprezzabile fra' tuoi ſimili; e che, quanto più tenti col tuo orgoglio di in alto elevarti, tanto più atto ti rendi ad inabiſſarti per ſola tua colpa nel tuo ſpaventoſiſſimo

nul-

nulla; degnati ſcendere un pochino, per meco, te ne ſupplico, rifletter così. Se la tua ſoſpetta modeſtia giunſe talora a farti diſprezzare ogni onorevol tomba per le tue fredde, ed inſenſibili ceneri, dicendo, *Cœlo tegitur, quem non tegit urna;* confeſſa, eſſer queſta tua noncuranza di aſſai poco conto in ſe medeſima. Riconoſci la tua miſeria nell'aſſoluto biſogno, che hai di una caſa, ſino che vivi. La tua primaria origine di sì eccellente natura, non ti conſente ora, fra' gli altri lagrimevoli effetti del peccato, di ripoſare tue ſtanche membra col placido ſonno nell' ombroſa notte ſopra il sì vagamente fiorito letto di molle terreno, da tenera erbetta veſtito, ſotto il nobiliſſimo cortinaggio della volta celeſte, ricca di innumerabili ſtelle, che con belliſſima, e tranquilliſſima luce innanzi al trono riſplendono dell' Onnipotente. Confeſſiamolo tutti, che il poſſeder la caſa è per ognun di noi un bene comodo e neceſſario. Anzi quaſi tutti i maggiori, e più eſſenziali comodi ſi godono entro le caſe, ed in grazia loro. Lo che è sì vero, che i medeſimi banchieri volgarmente detti della ſtimabiliſſima Napoli, ove il clima è sì dolce, non poſſono già rigoroſamente dirſi privi di ca-

ſa (10). Voi, a cui debbo altre cognizioni, amico caro, m' inſegnaſte a compaſſionare non ſolo i peraltro fortunati agricoltori, che nell' eſtate dormono ſconſigliatamente al ſereno, ſenza forſe la premura almeno di coprirſi il volto; ma eziandio tanti cittadini, che dalla ſeducente, ed umida freſchezza della notte ingannati, ſi eſpongono all' inſulto di mortali malori, per le aperte fineſtre.

XXI. Veggo già i miei buoni avverſarj farmiſi incontro, opponendomi, che io nel precedente numero con arte propria ſolo de' ſofiſti cercaſſi di ſlontanare l'attenzione del let-

(10) Sono in Napoli i banchieri quì da me accennati in buon numero. Chiamanſi così una ſpecie di vaſtàſi (voce derivata probabilmente dal greco in quel tanto energico dialetto, per denominare i facchini), che corriſponde ai noſtri peſcivendoli. Taluni de' ſummentovati banchieri altra caſa, o albergo non hanno, come inteſi per coſa certa affermare, che un miſero ricovero in quella cavità di pochi palmi, che trovaſi ne' molti banchi, o caſſoni, i quali veggonſi ſempre ſchierati nelle diverſe peſcarie, per eſporvi ſopra immenſa copia, e varietà di peſci, e conſervarvi racchiuſi i pochi attrezzi del meſtiere. I banchieri poi ſecondo il parlar noſtro, quelli cioè, che di cittá in città circolano il danaro, vengon più comunemente colà diſtinti ſotto nome di mercanti di ragione.

lettore dall'argomento preſo a trattare, procacciandomi la ſua benevolenza con mendicate digreſsioni. Io con leale affettuoſo oſſequio li prego a riflettere, che certe ſecche materie, come le vecchie muraglie, vogliono qualche diverſione, e che ſembra perdonabile in una popolare ſcrittura l'opportunità cogliere di alcune coſe inſerirvi non diſutili al popolo. Ma veniamo alle ſtrette.

XXII. Le caſe ſono beni di prima neceſſità: dunque chi ſe ne ſpoglia per l'in ſeſteſſo bruto, ed inutile metallo, che moneta ſi appella, ha un natural dritto di godere ogni oneſto arbitrio ſopra il compratore. Odo replicarmiſi, che trattandoſi di vendita di caſe, mai non ſi ſuppone, che alcun uomo aſſennato ſi ritrovi, che ſi venda l'unica caſa ſua; concedendoſi, che, ſe un sì ſtrano fenomeno ſi deſſe, come può darſi per oneſtiſſimi motivi, converrebbe allora uno ſcrutinio di cordati, ed ingenui Moraliſti e Legali, onde fiſſare il prezzo d'affezione per il ſolo ſuddetto rifleſſo di caſa *unica*. Accordo anch'io, che uſualmente vendonſi caſe come a dire ſoprannumerarie. Capiſco un pochino ancor' io, che accortamente i noſtri maggiori chiamarono

noli le pigioni delle caſe, dal verbo *nolo* de' latini; non amando alcun uomo non pazzo di ſtarſene in caſa a pigione. Inteſi ſimilmente da egregio amatore della ſempre pregevoliſſima latina lingua, che un profondo metaforico ſenſo aſcondeſi nella nota fraſe, *domi foriſque*; per dinotare lo ſtato di pace, e di guerra; negar non ſi potendo, che chiunque vive fuor di caſa ſua, è perpetuamente in guerra col padrone di caſa, la di cui faccia, per quanto bella ſi foſſe, dee brutta parergli quanto quella del nemico (11). So finalmente, che Iddio ſteſſo sì degnò dirci: *ſapientia ædificavit ſibi domum* (12); po-

(11) Io qui mi compiaccio di paleſare la mia diſtintiſſima ſtima verſo il novello, e sì egregio profeſſore di retorica in queſta Univerſità, il ſacerdote signor don Srefano Giolafat Gambini. Grand'elogio è per lui di aver per molti anni eſercitato il detto impiego nel Seminario di Foſſombrone, con piena approvazione di quell' inſigne Veſcovo, Monſignor Paoli.

(12) Prov. 9. 1. Veramente nelle ſurriferite parole il Sagro teſto parla della ſapienza creata, rilevando i sì puri, dolci e permanenti ſuoi doni, opponendoli a' fallaci, e miſeri frutti della voluttà, che aveva nel capo ſettimo con ſanta enfaſi deſcritto. Anzi comunemente intendono i Padri in coteſto luogo indicata la divina ſapienza, e la ſteſſa umanità ſantiſſima di Gesù Criſto; ſiccome in quel, che ſiegue, prefigurati altri miſteri della

potendoſi letteralmente quivi intendere l' oneſta premura di ogni ſaggio, di provvederſi una caſa, che ad eſſo ſi appartenga in proprietà. Che per ciò? E' forſe piccola privazione lo ſpogliarſi in perpetuo, anche di una abitazione, la quale il dritto ne dava al ſuo padrone di una ſpecie di vaſſallaggio ſopra tutti i locatori? Non è dunque ſofiſtica aſſertiva il dire, che le caſe, quante mai ſono, hanno una intrinſeca prezioſità, che, ne' debiti termini, debbe ſempre avvantaggiare chi le vende. Inoltre, per la generale armonia delle coſe create, ſe il venditore ha quì oneſto motivo di ſtare, come il volgo dice, ſu la ſua, ne ha altrettanto il compratore per farſi coraggio, e ſottometterſi di buon grado ad ogni diſcreto ſagrificio. Le quali coſe eſſendo generali per l' intero mondo, quanto maggiormente militar dovranno in queſta noſtra

Ma-

della legge di grazia. Io poi tantoppiù mi perſuado, non dovrà la mia interpretazione, che altro non è, che la preciſa eſpreſſione del ſagro libro, preſa nel puro ſuo letteral ſenſo, diſguſtare i più guardinghi; dacchè lo ſteſſo Divin Redentore aſsomigliar volle, chi umile aſcolta ed eſiguiſce le ſue parole, ad un uom ſapiente, che ſopra fermo fondamento ſi edificò ſua caſa.

Macerata, nella quale le caſe ſono oggimai, come altrove accennai, eccesſivamente rare, e cariſſime. Lo ſpirito di gran luſſo, accoppiato con quello di un vivere troppo agiato dilatò per modo le abitazioni, che una fabbrica, la quale avrebbe una volta fatto onore ad un diſtinto gentiluomo, non baſta adeſſo all'inſignorito artigiano. Siami lecito anche di dire, che ſe queſta amata Patria vantar ſi può di eſſer poſta in uno de' più ſublimi, ameni e fertili colli, che a foggia in certo modo di aſtronomiche ſpecole ſi ergono con nobil maeſtà nella non men feconda di ogni genere, che ridente provincia del Piceno; pur dee, per ſuprema e ſempre ſantiſſima diſpoſizione, nella ſua gloria umiliarſi, non ſolo per i circa quaranta giorni di ſolta nebbia, che con poche interruzioni non ci permettono a circa 150. palmi di diſtanza il vedere d'inverno, nè anche oſcuramente, qualunque più ſmiſurato oggetto; ma maggiormente a motivo del troppo anguſto ſito, in cui trovaſi eſſa riſtretta, ſenza poterſi comodamente dilatare, ſe non per mezzo di borghi. Quindi la prezioſità delle caſe, creſce oltre miſura, e ſenza poterſi negare; maſſime riguardo a' pregi

del-

della patria ſteſſa, tanto nell' ordine de' beni naturali, che civili; e per cui molto dobbiamo, dopo la divina bontà, alla clemenza de' Sommi Pontefici. Le quali coſe così eſſendo, io non biaſimerei, chi, trovandoſi già ſovrabbondante di terreni, ſi applicaſſe di propoſito all' acquiſto di caſe, ed a fabbricarne di nuove. O quanto merito preſſo Dio, e preſſo gli uomini! Tutti veggiamo ſott' occhi, e con orrore, che non poca gente è quì coſtretta di preſente ad abitare, poſſiam dire, nelle cantine, o nelle grotte piuttoſto. Due coſe mi riuſcirono ultimamente di aſſai piacere, per debito amor della patria. Queſto dotto, e religioſiſſimo P. Maeſtro Tommaſo Nicia dell' inſigne ordine di San Domenico, e Vicario della S. Inquiſizione, recitò nello ſcorſo meſe una dottiſſima diſſertazione nell' accademia eccleſiaſtica, ſolita tenerſi dal noſtro tanto aggradevole, e per dottrina, ed apoſtolico zelo riſpettabiliſſimo Veſcovo, Monſignor Domenico de' Conti Spinucci; ove confutò i ſofiſmi tutti contro le ricchezze del Clero; facendoci toccar con mano, che elleno ſono utili anche alla civil ſocietà.

O quan-

O quanto acconciamente nel tempo ſteſſo ſi pubblicò per città, che altro Religioſo di gran merito per ogni rifleſso, il P. Maeſtro Vincenzo Irondini del coſpicuo Ordine de' Minori Conventuali, Guardiano sì provvido di questo vetuſto Moniſtero di S. Franceſco, preſo abbia l' ottima reſoluzione di quì fabbricare alcune nuove caſe, dopo aver già con mirabile zelo ridotto a forma molto plauſibile, ſecondo l' ingegnoſo diſegno del sì applaudito signor Giuſeppe Mattei, l'antica Chieſa, o fenile piuttoſto ! Io, che con mia mortificazione veggo, nella mia inſufficienza, tanti ſecolari impegnarſi pel pubblico bene, potrò di ciò ſtupirmi ne' Clauſtrali, datici dal benigniſſimo Dio per ſcorte, e maeſtri?

XXIII. Io, che ſo a prova la circoſpezione delle perſone tutte, tra le quali ho la conſolazione di vivere, in non precipitare i loro giudizj, non temo da alcuna di eſſe la taccia, di aver io poc' anzi malacconciamente non pure equiparato, ma preferito la poſſidenza di caſe a quella di terreni. Io feci ciò con certa limitazione, e molta riſerva. Siami anzi lecito a maggior onore della verità, di meglio

ſpie-

ſpiegarmi. Se a ſentimento di qualſiaſi uomo ſaggio, *una gran felicità è di naſcere in città*; ſe per avviſo ſimilmente di tutti, la ſocietà tra gli uomini, sì accetta a Dio ſteſſo, è un bene tanto eſſenziale, vorrem poi dubitare, che, aſtrattivamente parlando, un piede quadrato di una caſa non ſia così preferibile a mille pertiche pur quadrate della più ubertoſa ed aperta campagna, quanto un virtuoſo e colto gentiluomo è da anteporſi ad una turba di robuſti e rozzi villani? Un manifeſto errore poi ſarebbe il diſpregiare in detto confronto le caſe, atteſo di eſſere elleno ſoggette a rovinare per varie cagioni, e come non ſono le aperte campagne. Chi non vede, che la parte più eſſenziale di ogni edifizio è il ſuolo medeſimo; la cui ſtabilità poggia immobile ſopra le fondamenta del mondo? Chi non vede, che taluno colla ceſſione di ampio villereſco territorio non potrebbe poche quadrate canne acquiſtare di area, per ergervi nobil palagio in popoloſa e colta città, e fornita abbaſtanza di pregj; il quale, poſto entro il circuito medeſimo della piazza maggiore, la vicinanza godeſſe delle Chieſe più edificanti, dove

egre-

egregj Lezioniſti apriſſero a vicenda i celeſti teſori del vecchio e nuovo Teſtamento; colla proſſimità inoltre sì vantaggioſa di tutte le Curie (*). Ciò premeſſo, io mi luſingo di potere ben ſoſtenere la mia propoſizione innanzi a miei nè indiſcreti, nè zotici, ed affatto ingenui ed oneſtiſſimi leggitori; maſſime per aver io la mia ipoteſi figurato in queſta Macerata noſtra, ove i motivi già detti nel n. prec., e l'aumento della popolazione rendono le caſe prezioſiſſime. Voi, amico, con altri cordati non riderete al certo di me.

XXIV. Ma è tempo omai di brevemente eſaminare, il che ci proponemmo in terzo luogo di fare, ſe veramente poſſa dirſi vigente tra noi la conſuetudine, che diffuſamente fu deſcritta al n. 4.; lo ſtile cioè di ſtimare per prezzo giuſto delle caſe, quel-

(*) In queſto luogo mi ſono figurato, che taluno ſi ſognaſſe di potere acquiſtare dal virtuoſiſſimo noſtro sig. Conte Evangeliſta Pallotta il ſuo riſpettabil palazzo; la ſola fabbrica privata, che il privilegio abbia di eſſer compreſa entro queſta noſtra piazza maggiore; godendo io di potere in tale occaſione atteſtare la mia ſomma ſtima verſo il detto per tutti i riflеſſi pregevoliſſimo cavaliere, che ebbe dal cielo la ſorte d'eſſere ben degno germano del non men per merito, che per dignità Eminentiſſimo signor Cardinale Guglielmo Pallotta, mio benigniſſimo Potettore.

quello risulta dalla valuta del suolo, e di tutti i suoi materiali, apprezzati secondo l'attuale loro stato. Io arrossirei di dilungarmi su ciò. Priego voi, mio signore, e priego ogni altro a leggere i tre formali attestati a piè di questa lettera, provenienti da persone superiori ad ogni eccezione, e per cui molta stima professo. Il primo è del sig. Giuseppe Barabani, antico Archivista dell'archivio pubblico di questa città, a cui si riporta ed uniforma il secondo del sig. Marino Riccitelli, Cancelliere Vescovile; al quale quello dell'altro Vescovil Cancelliere, sig. Giambattista Rossini, aderisce, accordandovisi interamente. Se per loro assertiva generalmente, e fino a questi ultimi tempi, prevalse anche presso i Luoghi Pii l'indicato metodo Maceratese nel valutare le case, chi vorrà ulterior dimostrazione per inferirne una legittima e vegliante consuetudine? Chi avrà animo sì pavido, per isbigottirsi de' recenti, e pochi esempj in contrario? Potrà forse alcun uomo cordato obbligarci a i molti archivj frugare della città per rigorosamente numerare cotesti esempj? Supponganſi anche in gran copia. Che perciò? Qualunque folla de'

me-

medesimi resta dissipata da un fiato; per non aver loro radici in un autorevole serie di anni, e per la dir così furtiva, e clandestina loro introduzione tra noi. La perspicacia de' miei concittadini mi disobbliga dal dire, che, pel solito variare delle cose umane, la città nostra fu di fresco in circostanze di applaudire, oltre i sì degni del paese, anche alcuni assai valenti forestieri architetti; i quali ho io qualche motivo per credere, che Maceratesi non essendo potessero singolarmente aver tanto cuore da ferire la sì buona usanza Maceratese (13). Un al-

(13) Sento dal nostro dotto e virtuosissimo cavaliere sig. Antonio Lazzarini, persona assai intelligente anche nelle belle arti, che i moderni nostri Palladj sieno ancor lontani dalla maggior perfezione. Del che convien pur darsi pace: a me in questo proposito rinnovandosi il molto dispiacere di tutta la città per la recente morte, in età non troppo senile, del nostro signor Giuseppe Mattei, uom pieno di onoratezza, e che, fornito di un ingegno portentosissimo, unito ad umore oltre modo gioviale, non solo ebbe gran merito nella pittura, ma, applicando a mille cose, ed in tutto gran doni di benigna natura mostrando, seppe pure in età avanzata riuscire architetto; palesandoci chiaramente, quanto anche in sì nobile professione avrebbe spiccato, se avessela per tempo abbracciata. La qual gloria di eccellente architetto io spero, sarà dalla Provvidenza al nostro signor Antoniuccio Brunetti destinata, giacchè

altro rifleſſo, procedente dalla miſera e comune umana fralezza, io tengo per fermo, che indur poteſſe taluno anche de' noſtri ad invaghirſi del per noi novello ſtile della così detta *perizia legale*, cioè ſecondo il metodo della ſagra Rota Romana. La va-

veddi da qualche anno il ſuo nome ſtampato tra gli altri giovani premiati ne' ſoliti concorſi in Campidoglio. Il mio caro, ed oneſtiſſimo signor Liberato Brunetti ſeppe tanto fare con la ſua prudente condotta, che nel ſuo impiego di abile copiſta, per cui ci laſciò, trasferendoſi da più anni colla ſua famigliuola alla gran Roma, potè mantenere il ſuddetto ſuo figlio Antoniuccio ſotto la ſcuola dell'egregio, e primario architetto signor Niccola Gianſimone; da cui, oltre le regole della vera e non baſtarda architettura alla moda, l'eſempio ricevette del più amabile e ſpecchiato coſtume. Leſſi da qualche anno gli elogj non ordinarj in ogni genere di detto giovane, ſcritti ad un noſtro concittadino dallo ſteſſo ſuo maeſtro. Venerati amici di rigida ſobrietà, entrate di grazia nelle mie debite mire; e colla voſtra diſcretezza mi compatite, ſe mi vedete sì di ſpeſso fuori affatto delle mie caſe, di cui preſi a ragionare. Potrete forſe negare, che quando pure ogni legge di prudenza mi aveſſe dovuto ritenere con rigore entro la ſecca materia, di cui mi accinſi a trattare; ciò nonoſtante forza è pure di ſcuſare, chi ha ragionevoli rifleſſi in quanto ſcrive; e che alla fine non poteva io oppormi a' due poc'anzi giuſtamente encomiati architetti; i quali, appunto perchè architetti, il dritto aveano di quì entrare per qualunque pertugio?

vanità, dicaſi ciò col maſſimo riſpetto ; di farſi eſcir di bocca termini pellegrini; e di oſtentar mente ſpecolativa in una regola più ingegnoſa , e più complicata di apprezzare le caſe , non potè forſe in un modo troppo ſcuſabile tentare anche i virtuoſi noſtri periti ? Al che ſi uniſce il borſale ed oneſto motivo, mentre riuſcendo la perizia più lunga, e più contemplativa , più lunga ancora ſi rende la ſpeſa. So ancor io, il quale in certa occaſione dovetti ſtraſcinare, come dicono , e portare la canna , le pedate ſeguendo di tre egregi periti nello ſcandagliare minutamente il valore di un palazzo, o caſone piuttoſto ; ſo , diſſi, ancor io , che tedioſa coſa ſia, ed a quante perpleſſità ſoggetto lo ſquittinio di un edifizio. Quindi ſervir può beniſſimo di riſtoro alla paſſata lunghiſſima noja, che alla fine de' materiali eſami, molti de' quali rieſcono anche aſſai incomodi in cima alle così dette morte ſoffitte , ed in fondo alle buje cantine e oſcurriſſime grotte ; alla fine , diſſi , de' materiali eſami , giungano pure i noſtri signori periti a darci ſaggio di lor razionalità ; anzi ad affibbiarſi , per un momento almeno , la giornèa di avvocati, citando le più riſpettabili

De-

Deciſioni. Si perdoni alla gravità dalla *cauſa*, che io tratto, ſe cercai di uſare que' più vivi colori, che la mia inſufficienza potè ſuggerirmi (14).

XXV. Se nel precedente num. rimiſi alla ponderazione di ogni ſavio lettore le particolarità, contenute ne' tre preaccennati atteſtati; ed il riflettere a qualche propoſizione enun-

(14) Taluno potrebbe deſiderare di ſapere, come ſi proceda in altri luoghi della Marca, e maſſime ſoggetti a queſto general Governo. Altro io ſu ciò dir non poſſo, che, mentre ſtava io ſcrivendo la preſente relazione, ebbi motivo di parlare col molto eſperto capomaſtro muratore, Giuſeppe Baldaſsari da Morrovalle, perſona di carattere ſuperiore al ſuo impiego, ed aſſai gradito in queſta Città da circa 30. anni. Ora eſſo mi uſcì da lui medeſimo nel diſcorſo di valutar le caſe; e mi affermò di aver fatto e veduto fare moltiſſime perizie di caſe nel proprio paeſe ed altrove, e di non aver prima di circa tre anni ſono inteſo a parlare del metodo incluſivo delle pigioni. Rifletteva, che il medeſimo avrebbe fatto aſſai ſcontenti i venditori in quei paeſi, dove, come nel ſuo, per la maggior diſtanza dalla Montagna, onde traggonſi le legna, ſono i cementi più diſpendioſi che quì in Macerata, ed all'incontro vi concorre il prezzo baſſiſſimo delle pigioni. E poſſo dire con verità di avermi egli fatto aſſai giudizioſe rifleſſioni, per ſoſtenere l'oneſtà della vendita pel ſolo intrinſeco valore dalle fabbriche; confeſſando al tempo ſteſſo la maggior rettitudine dell'altro metodo preaccennato.

enunziatavi, atta per mio avviso a mostrare lo stato tuttora in pratica caliginoso del metodo contrario alla nitidissima usanza Maceratese; non potrò per ciò invero ritenermi dal rilevarne due soli articoli. Primieramente nell'attestato del signor Archivista è assai da riflettersi l' assertiva sull'altrui relazione, che nella nostra Ancona (15) sono

(15) Io mi compiaccio di aver onorato questa lettera col nominarvi più volte la per ogni titolo rispettabilissima città di Ancona; quella, che, oltre il nobile greco nome, dà a tutta la nostra Marca non men di lustro e decoro, che grandissima utilità col suo celebre Porto. E giacchè si è dovuto tanto parlare de' profani, e cadenti sassi, che poi altro non sono i più superbi palagi; la cristiana pietà, che io, più che in me, debbo ne' miei lettori supporre, non mi consente il quì preterire, in proposito appunto dell' Illustrissima Ancona, un prezioso sasso, che colà conservasi, consegrato dal contatto del corpo purissimo dell' invitto S. Stefano. Questo ben degno P. Lettore Alessandro da san Francesco Borgia, della sì esemplare e dotta Congregazione de' PP. Agostiniani Scalzi, m' indicò il sermone 123. del gran Padre sanr' Agostino, dell' edizione de' PP. Maurini (*a*), ove leggonsi le seguenti parole. *Quando la-*

(*a*) Potei rincontrar la detta edizione in questa nascente Pubblica libreria dell' Università degli Studj, ove, oltre un' altra antica di Basilea, trovasi la medesima per grazioso donativo del degnissimo cavaliere signor Marchese Consalvo Consalvi, che vinto dal debito amor

no oggimai tanto ſalite le pigioni, da giungere a fruttare il dieci per cento, in ragio-

lapidabatur ſanctus Stephanus, aliqui etiam innocentes, & maxime de iis, qui jam in Chriſtum crediderant, circumſtabant: dicitur lapis veniſſe in cubitum, & excuſſus inde veniſſe ante quemdam Religioſum. Tulit illum, & ſervavit. Homo erat de navigantibus; ſors navigationis adtulit illum ad littus Anconæ, & revelatum eſt illi, ibi debere reponi lapidem illum. Ille obedivit revelationi, & fecit quod juſſum eſt: ex illo cæpit eſſe ibi memoria ſancti Stephani, & rumor erat, quia brachium ſancti Stephani ibi eſt, neſcientibus hominibus, quid contigiſſet. Verum autem intelligitur propterea ibi fuiſſe revelatum, ut ibi poneret lapidem, qui de cubito martyris excuſſus eſt, quia græce cubitum ἀγκὼν dicitur. In quel che immediatamenre precede l'allegato ſermone, ſi individua, che l'Ancona, di cui parlaſi nel luogo da noi traſcritto, era città dell' Italia, *ubi per glorioſiſſimum martyrem Stephanum multa miracula Dominus operatur.* Io mi permiſi queſta nota anche ſul riflesſo di eſſere tra noi poco nota tanto inſigne Reliquia, e che gran pregio riceve dall' autorità di un ſanto Agoſtino.

amor della Patria ſeppe ſpropriarſene; tuttocchè foſſe di ſpecial pregio, per averla ereditata dall' inſigne Veſcovo Monſig. Pellegrino, ſuo zio paterno, a noi crudelmente rapito nell' illuſtre chieſa di Fano da morte immatura. Oltre la ſantità di coſtumi dolciſſimi, tanta dottrina in eſſo riſplendeva, che il vivente, e gran letterato, il virtuoſiſſimo Monſig. Angelo Fabroni, mi onorò un giorno in Roma nel 1762., dicendomi, che era ben difficile di quivi rinvenire, chi al pari dell' allora canonico Pellegrino Conſalvi foſſe intimamente verſato nella vaſta lettura de' ss. PP., i genuini fonti della criſtiana ſapienza.

gione del capitale delle caſe. Quindi ſien pur benedetti le mille volte i ſignori Anconitani, ſe vorranno invaghirſi della maniera così detta legale nella valuta delle caſe; giacchè, nel predetto ſuppoſto, una caſa, che varrebbe ſcudi p. e. 4000. giuſta il metodo Macerateſe, creſcerà di prezzo ſino a 6000. Da' due atteſtati poi de' ſignori Cancellieri veſcovili chiaramente s' inferiſce, che, come accennai, num. 6., qualcuno di coloro, che quì tra noi vollero da poco tempo uſare il metodo della ſagra Rota Romana, diviſe in atto pratico la ſomma delle pigioni per quattro, e alcun' altro per cinque. Ciò porta il diſcapito di una quinta parte a danno del venditore. Trattaſi della ſteſſa quantità diviſa per due diverſi numeri, onde i quozienti devono ſtare tra loro nella reciproca de' diviſori.

XXVI. Voi, corteſiſſimo amico, che con altri lettori voſtri pari mi ſeguiſte ſin quì, degnatemi della continuazione di voſtra attenzione, mentre paſſo a diſcutere il queſito, che mi propoſi in quarto ed ultimo luogo: vale a dire, ſe a noi Macerateſi convenga, sì in viſta al privato, sì e ſpecialmente al pubblico bene abbandonare la

ſud-

ſuddetta noſtra antica conſuetudine nel valutar le caſe, abbracciando il metodo volgarmente detto legale, e uniforme alla ſagra Rota Romana.

XXVII. Primamente io priego alcuni minuti ingegni a non isbigottirſi della diſcrepanza del patrio noſtro ſtile da quello di altre città, o provincie, e della ſteſſa riſpettabiliſſima noſtra Roma. Riflettano eſſi, che i Sovrani guardano dalla loro altezza le coſe di noi ſuddditi con paterna carità; e queſta carità ſerve ad eſſi, per dir così, di cannocchiale, per iſpingere la vigilanza agli oggetti ed agli individui dello Stato, che oſcuri ſi giacciono troppo remoti dalla maeſtà del lor trono. In eſſi però la grandezza della mente eguale a quella del cuore, rende degne di riſo certe picciolezze di noi omicciattoli. Forſechè può ignorarſi da alcuno,

Che per ſempre variar natura è bella?

Potrà alcuno negare, che i Principi ſaggi, umilmente modellandoſi, per quanto all' uomo è permeſſo, ſulla provvidenza di Dio medeſimo, credono conveniente coſa di governare le diverſe provincie e città in modo, che, ſalva ſempre l' uniformità nel ſo-

e ſtan-

ſtanziale, ſi laſci poi ſuſſiſtere negli oggetti minori una bizzarra varietà, e forſe richieſta da gagliarde, e ſegretiſſime cagioni. Appagati come meglio potei i troppo minuti cervelli, uopo è di entrare a diſcutere di propoſito il diviſato queſito.

XXVIII. E quì neceſſario un piccolo eſame aritmetico; di fiſſare cioè, che coſa rendano di preſente le pigioni delle caſe in Macerata. Oltre l'autor vero di queſta lettera, il signor Amico Tartufari, ho ſu di ciò conſultato il riſpettabiliſſimo cavaliere signor avvocato Franceſco Ilarj, che degnamente compì, non ha guari, il sì onorevole uditorato in Genova; e che mi compiaccio di vedere degno emolo della molta dottrina legale, e ſomma integrità del signor avvocato Filippo di lui padre, che ſeppe nell'eſercizio della giudicatura farſi ammirare anche fuori d'Italia. V'interrogai pure due aſſai probi, e prudenti vecchi della più ſpecchiata cittadinanza, e di molta abilità, i sigg. Archiviſta Giuſeppe Barabani, e Filippantonio Tartufari, ſindaco meritamente giubilato della Città. Si fiſsò, che malgrado il notabile aumento delle pigioni, il loro fruttato, non detratti i peſi qualunque,

ren-

rende men del quattro per cento, e circa il tre colla detta detrazione. Atteſe le coſe già dette, n.5., ſe vorremo quì valutare una caſa col metodo legale, ſi verrà a perdere del ſuo intrinſeco e reale valore circa una decima parte, non togliendoſi i peſi dalla ſomma delle pigioni; e diffalcando i medeſimi, la detta perdita ſarà di circa un' intera quinta parte. Lo che ben comprenderà, chiunque abbia avvertito il preallegato num. Onde non debbo più oltre diffondermi; e molto meno ripetere le ragioni, accennate già alla not. 4. num. 5., per le quali diſſi di non poter io aver depoſto i miei dubbj, ſe, e ſino a qual ſegno debbanſi i peſi detrarre nell' apprezzare le caſe all' uſo legale.

XXIX. Reſta dunque dimoſtrato, n. prec., che per noi Macerateſi il metodo legale ci ſminuirebbe notabilmente il valore delle noſtre abitazioni. Provato in genere il danno de' privati, ma però di tutti i venditori delle caſe; brevemente potrà dimoſtrarſi, che il recedere dal noſtro antico ſtile ſarebbe di nocumento anche al ben pubblico.

XXX. Non ſempre i politici riguardano oggetti tali, dove facile è il vedere, qual re-

regolamento ſia più eſpediente alla comune utilità: utilità realmente di tutti, dacchè ogni individuo è, o eſſer può in circoſtanze di parteciparne, ſalve alcune ſiniſtre accidentalità, che non vuolſi ragionevolmente ſupporre. Il caſo noſtro ha la ſpecioſità di altri molti, ove il corpo de' cittadini è diviſo come in due riſpettabili e groſſi rami; de' quali mentre l'uno ſi dirige a tramontana, l'altro ſen va tutto a mezzodì. E per verità, ſe il ramo de' venditori delle caſe inſiſte per la continuazione dello ſtile Macerateſe, quello de' compratori ne pretenderà l'abolizione. Or che fare in tale conflitto? L'adorabile Provvidenza mai non manca de' ſuoi lumi nelle urgenze maggiori. Nel noſtro contraſto, e così in ogni altro di tal natura, fa meſtieri imparzialmente eſaminare, quale delle due oppoſte claſſi de' cittadini meriti di eſſere più aſcoltata e ſoccorſa dalla pubblica autorità. Or voi, mio Signore, meglio di me vi accorgete, che la natural ſerie delle mie rifleſsioni mi obbligò a dir coſe tali, dal num. 15. ſino a tutto il num. 23., che ſono eſuberanti per dimoſtrare, doverſi ſecondo ogni equità decider il dubbio a favore

de'

de' venditori delle caſe; e ciò principalmente per la doloroſa privazione delle ſempre prezioſe caſe, e della umiliante indigenza, che d'ordinario induce a crudelmente ſpogliarſene, maſſime in Macerata. Quindi lungi dá noi ogni inutile ripetizione: ricordando ſolo eſpreſſamente a' miei riveriti oppoſitori, che io nel predetto num. 15. proccurai moſtrare, che l'avvantaggiare il prezzo delle caſe tende ad aumentare la felice coltura della ſcienza architettonica, il decoro, il comodo e la ſtabilità degli edifizj. Ecco, ecco perciò ſovrabbondantemente, ſe non m' inganno, convinti per loro virtuoſa docilità i miei avverſarj. Ecco riuniti i predetti due oppoſti rami, mercè l'indiviſibile e comune loro inſerzione al tronco, diciam coſì, dell'albero del pubblico bene. Oſerò io, ſcrivendo a voi, ed a' miei riſvegliati Macerateſi, da' quali ſoli appena mi luſingo di eſſer letto, di far troppo lungo diſcorſo, a dimoſtrazione, che la venuſtà delle caſe, i loro commodi, tanto i neceſſarj, che i delizioſi, e più la ſtabile coſtruzione, ſono beni intereſſantiſſimi tanto pe' venditori, che per i compratori delle caſe? Anzi chi non vede, che lo ſono più pe' ſe-

ſecondi, forniti per regola di miglior guſto, di fibra più delicata ed avvezzi alle delizie; mentre i venditori nella ordinaria loro indigenza ſono avvezzi al bene, ed al male; nè hanno delicato ſentimento, per diſtinguere il pane dalla focaccia. I miei avverſarj eſigon da me ſincera ſtima, sì pel penetrantiſſimo loro ingegno, sì e molto più per la loro onoratezza. Non potrò quindi la taccia io temere di eſageratore da eſſi; e che io troppo lungo ſermone abbia impiegato in tutto queſto mio ſcritto; come ſe le vendite delle caſe foſſero rari fenomeni, e che non meritaſſer poi tanta noſtra contemplazione. Avvezzi eglino a guardar ſempre le coſe nel loro midollo, ſanno meglio di me, che ſe non ſono forſe molte le viſibili vendite delle caſe, le inviſibili ſono certamente innumerabili. Forſechè tante frequentiſſime impoſizioni di cenſi ſu delle caſe, non ſono altrettante comprevendite di que' ſtabili prezioſiſſimi? Forſechè coteſte impoſizioni non ſervono per poco a poco cacciar via dalle caſe i loro antichi padroni, per introdurvi, come in trionfo, oneſtiſſimo peraltro, i ricchi poſſidenti? Riponiamci in cammino.

XXXI.

XXXI. Or quì veggo con dolciſſima mia ſorpreſa venire in ſoccorſo a me già ſtanco dallo ſcrivere, ed incapace a gir più oltre, i dovizioſi Signori, i quali pieni di onoratezza vogliono benignamente il mio aſſunto corroborare. Aſcoltiamoli con riverente attenzione. Noi, ſono eglino, che parlano, non ſiamo, lode al Cielo, dal fallace ſplendore dell'oro abbagliati. Lo ſteſſo averci noſtri occhi aſſuefatti ci rende anche naturalmente diſpoſti a ſuperare, col celeſte favore, una cotanto funeſta ſeduzione. L'immutabile bellezza della virtù, il di lei sì riſplendente, tranquillo, e puriſſimo aſpetto, impoſſeſſandoſi, per grazia di G.C., degli animi noſtri, ci ſpira un ragionevol diſprezzo delle terrenne ricchezze. Un natural dovere ci induce a conſervarle pe' noſtri diſcendenti; e ciò non ſenza molto timore. Imperocchè la memoria de' paſſati, e preſenti avvenimenti ci convince, che neſſuna umana provvidenza, e neſſun violento e ſtudiato ripiego reſiſter poſſono alle divine ordinazioni, o permiſſioni; mentre o preſto, o tardi ſuole l'indigenza quelle famiglie ancora tormentare, nelle quali in paſſato ſi ammirava da tutti la copia di

ſtra-

ſtraordinarie dovizie. Ciò preſuppoſto, in tal guiſa i predetti Signori chiudono il lor diſcorſo, a me benignamente rivolti: noi colla debita buona fede confeſſiamo, che le tue precedenti ragioni, in favore de' venditori delle caſe, giovano anche a' più opulenti compratori; e quindi a tutti in generale; mentre in progreſſo di tempo la in adeſſo più ricca famiglia può, col totale cangiamento del florido attuale ſtato, molto vantaggio ritrarre dall' eſſere nella maggior riputazione il valor delle caſe, e dal ſeguirſi quel metodo nel loro apprezzamento, che più favoriſce i venditori. Quanto ben ragionarono! Nè poſſo abbaſtanza ammirare i noſtri virtuoſi ricchi, i quali più penſiero ſi prendono di un poſſibile vantaggio de' loro remoti diſcendenti, che dell' attuale proprio intereſſe; e bene a ragione. Concioſſiachè ſogliono gli animi ben fatti aſſai impietoſirſi pe' naſcituri; i quali, atteſa la divina Clemenza, poſſono da un canto preſumerſi innocentiſſimi; e dall' altra, per la miſera umana condizione, temer poſſiamo, ſieno per ſoggiacere alle più compaſſionevoli calamità.

XXXII. Sbrigatici dall' intrinſeche ragioni;

ni, parmi ora di dover anche con argomenti eſtrinſeci dimoſtrare, che a noi Macerateſi convenga, circa la valuta delle caſe, immobili mantenerci in quella coſtumanza, che credo tanto antica, quanto lo è la non invero recente cara Macerata noſtra; per non riſalire a' priſchi tempi di Recina, vecchiſſima noſtra madre.

XXXIII. Dico pertanto, che, ommeſſa ancora ogni altra rifleſſione, il ſolo riſpetto da noi a noſtri maggiori dovuto, ci avrebbe a far ſeguire nella preſente queſtione l' autorevole eſempio loro. Furon forſe tanti bietoloni, da non conoſcere il giuſto prezzo delle caſe; o tanti ribaldi, da perfidamente negarlo? Forſechè ignorar potevano le teoriche della ſempre riſpettabiliſſima Rota Romana; che vedemmo, n. 2., avere almeno fin dal 1709. il ſuo oracolo paleſato ſulla ſtima delle caſe? Chi oſerà dirlo? Noi? Noi, tra' quali il numero de' Giurisperiti ſi va ogni dì più reſtringendo? Se ottimi ſono di preſente i ſignori Avvocati, ed altri Profeſſori Legali, che onorano queſta patria; ſono però ben pochi di numero, rapporto a quelli che eſſa da non molti anni vantava; e maſſime nel

traſ-

traſcorſo ſecolo. Voi, o caro, ammiraſte meco, ſcorſero appena due meſi, quando pel riaprimento del Pubblico Studio il celebre primario Profeſſor di leggi sig. Pirro Auriſpa, cavaliere di ſtraordinaria dottrina, di mirabile erudizione, e, tra le altre virtù ſue, di fervido zelo nell' illuſtrare le patrie memorie, ci ſorpreſe colla non inteſa ancora, e troppo bella memoria, che il rinomatiſſimo Bartolo reſpirò queſt' aria, e tra noi quì viſſe alcun tempo, in qualità di avvocato di Collegio (16). Sono ben te-

(16) All' ultimo riaprimento di queſto generale Studio nel traſcorſo Novembre 1790., il prelodato noſtro Profeſſore, ſempre indefeſſo nella ſteſſa più che ſettuagenaria età ſua, e pieno di mirabile attività pronunziò dalla Cattedra, col ſolito ſuo brio, una eruditiſſima Prelezione. In eſſa, dopo dette altre coſe di non volgare erudizione, relative alle romane Leggi, ſi aprì opportuno adito per darci con gradimento di tutti la pellegrina notizia di una antica pergamena, ſcritta nell' Agoſto dell' anno 1338.; quatrr' anni dopo, che Bartolo ſi era laureato in Bologna, ed era avvocato collegiale in Macerata. Il ſuddetto prezioſo documento ci teſtifica, come quell' uom ſingolare a ſuoi tempi fu preſente con altri due Avvocati di queſta curia al ſolenne atto, in cui fu aſſoluto il *Procuratore del Magiſtrato*, *Giusdicente*, *Cherici*, *e laici maſchi*, *e femmine* della terra di Sangineſio di queſta Provincia da

Fra

tenuto al noſtro sì applaudito Procurator di Collegio signor Antonio Pantaleoni, de-

Fra Giovanni *de Burgo* dell' ordine de' Minori, Inquiſitore contro l' eretica pravità, e con autorità Apoſtolica deputato; preſente pure Bertrando Senlyeri Sagriſta Lamberienſe, e Teſoriere della provincia della Marca. Cadde coteſta aſſoluzione ſopra la ricettazione datasi agli eretici Fraticelli, o Frati *de paupere vita*; e fu l'atto dell'aſſoluzione eſeguito nella Cappella del grandioſo Palazzo allora del Comune, che il fabbricò fin dal 1289., e reſidenza del Preſide, o Rettore della Provincia. In occaſione di rallegrarmi io coll' ottimo Profeſſore per detta Prelezione, riſeppi pure, che dello ſteſſo noſtro Collegio di Avvocati, e Procuratori della curia generale ſi parla onorificamente nel lib. 2. cap. 21. della celebre coſtituzione Egidiana, dandogliſi replicate volte il titolo di *venerando*, e più ancora, lo che val meglio de' bei titoli, concedendoſi vantaggioſe eſenzioni all' intere loro famiglie. Eſſendo poi il noſtro diſcorſo ſucceduto nella ſua molto pregevole libreria, ſi compiacque lo ſteſſo signor Lettore Auriſpa moſtrarmi il *conſiglio* 150. del Tom. I. fra i raccolti dal noto collettore Gio. Battiſta Ziletti, e veddi eſſer lavoro del predetto noſtro Collegio. Ogni giuſtizia richiede il quì dirſi da me, che della precitata pergamena, conſervata nel pubblico archivio di Sangineſio, illuſtre ed antico Paeſe di queſto General Governo, fu comunicata la notizia al predetto sig. Auriſpa dal sig. Dottor Teleſforo Benigni; cavaliere, che colla ſua moltiſſima erudizione, sì felicemente dimoſtrata colle vite da eſſo pubblicate de' celebri letterati Gentili del mentovato Sangineſio, tanto ſi diſtingue tra gli altri virtuoſi figli della a noi vicina, ed amica Treja; città, che col rinovel-

degno emolo della molta dottrina, ed egual probità della ch. mem. del signor avvocato Filippo di lui padre; per avermi somministrato il libro assai pregevole del nostro giureconsulto Girolamo Buccaroni, stampato in Roma nel 1624. in foglio.: *de differentiis inter judicia civilia, & criminalia; opus certe perutile, a nemine traditum, sive explicatum;* dedicato ad Urbano VIII. Quivi, c. 18., si encomiano tanti valenti giureconsulti, che quasi ad un tempo fiorivano allora in Macerata, da generare molto stupore (17); con inoltre assai onori-

vellamento del suo antico nome, lasciato ultimamente quel di Montecchio, bene a ragione, sotto gli auspicj del clementissimo Santo Padre Pio VI., lusingar si può di raggiungere il suo sì bello e vetusto splendore.

(17) Non ebbi agio di consultare gl' intendenti delle antiche memorie, onde accertarmi della patria del celebre Girolamo Buccaroni; che nel citato luogo si manifesta qual felice rampollo del sangue Fermano, innestato al Maceratese; con dirci, che il padre fu di Fermo, e di Macerata la madre. Nè so, se il dichiari abbastanza nostro l' intitolarsi giureconsulto Maceratese in fronte all' opera enunziata. Lasciai ancora di fare il detto esame sul motivo di esser troppo comune ogni lustro tra Fermo, e Macerata; giacchè, oltre le leggi di buon vicinato, la mia patria, e tutti noi, troppi titoli abbiamo di reputare come nostra la gloria della per ogni titolo nostra rispettabilissima Metropolitana città di Fermo.

rifiche diſtinzioni narrarſi di alcuni di eſſi: tacendo io tutto per amore di non ſoverchia proliſſità. Sarei anche ſtato e quì, ed altrove più breve, ſe non aveſſi veduto, eſſer poco noto tra noi il predetto autore; e ſe non conveniſſe in ogni tempo il maggiormente eccitare con gli eſempj la buona intenzione de' noſtri giovani ſtudioſi.

XXXIV. Il riſpetto dovuto a noſtri predetti maggiori ci obbliga a penetrare ne' rettiſſimi fini, che aver dovettero nel tramandare a noi inviolata l' oſſervanza del patrio ſtile nell'apprezzare le caſe. Imperocchè la ſublimità de' loro ingegni, e la bontà ſincera del loro morale carattere, corriſpondente a quella criſtiana pietà, di cui ci laſciarono monumenti perenni, non mi conſentono il poter credere, che le loro mire non oltrepaſſaſſero quelle sì limitate rifleſſioni, che io addussi di ſopra, in favore della ſteſſa conſuetudine. Vedean ben eſſi, che noi non ſiamo nè in una Roma, nè in una Bologna; e quanto agevolmente i noſtri peraltro eſperti ed oneſti periti avrebbero incagliato nel fiſſare la quantità delle pigioni convenienti alle caſe da venderſi-

derſi. Prevedevano la troppa accortezza di alcuni, e la dabbenaggine di altri nel contrattar le caſe. Non ſtimavan difficile, che taluno, ſedotto dal lucro, come ſi foſſe trattato di ragguagliare il capitale delle pigioni all' uſo Romano, avrebbero alte pretenſioni conceputo; con dire che i noli ritratti in paſſato dalla ſua caſa furon baſſi, per motivo di amicizia, o anche di carità. Maggiormente poi dovettero que' ſaggi uomini prevenire le ree angarìe, con cui le perſone, miſeramente ſchiave dell' avarizia, avrebbono con uno ſpecioſo preteſto crudelmente ſoverchiato tanti e tanti, che, vivendo ſtentatamente colle loro fatiche, coſtretti ſono di prender caſe a pigione. Ben capivàno inſomma, che un' uomo onorato, e ſprovveduto, come ſovente accade, di averi, e di ſpirito, ſi ſarebbe facilmente ammutolito, quando l'ingordo padron della caſa con tuono riſoluto e con deteſtabile ſimulazione aveſſe intimato, ch' eſſo non per altro fine era coſtretto a rialzar la pigione di alquante cinquine di ſcudi, ſe non per mantenere in buona riputazione la caſa; mentre potendola un dì, o l'altro vendere, ognuna di quelle cinquine, piccola coſa apparentemen-

mente pel conduttore, rialzava di ſcudi 50. il prezzo della medeſima. Perſpicaci, com' erano, e nella ſteſſa innocenza loro ſottili ſcrutatori dell' eſecranda depravazione, ed ipocriſia di noi miſeri figli di Adamo, ben capivano, non eſſer difficile il doloſamente pattuire noli aſſai eſorbitanti con fittizie polizze, per tender così da lungi una bella rete a qualchè infelice compratore, che in progreſſo di tempo vi ſarebbe colle proprie gambe caduto. Nè alcun creda, che il pubblico regiſtro, a cagione delle collette ſu' noli medeſimi, aveſſe potuto ovviare ad una tanta reità. Un malvagio avrebbe ben fatto i ſuoi conti, ſenza farne accorgere l'aria medeſima. Indotto che aveſſe il conduttor della caſa all' aumento non arduo di baj. 75., a' quali monta la ſuddetta colletta per una cinquina di ſcudi, accreſciuta nella polizza di locazione, accortamente in un controfoglio avrebbe di buon grado moſtrato di rilaſciare per tenerezza di cuore verſo il conduttore, o per altro ſimulato preteſto, ſcudi 4. e baj. 25. Fatta una volta la ſtrada per una cinquina, le altre ſe ne venivano a comodo; più facilmente aſſai di quelle

del

del lotto. L' architettura mi ſembra tale, che il ribaldo padron di caſa ſi ſarebbe luſingato del concetto di perſona generoſa anche preſſo il noſtro sì oneſto, e pieno di ſtraordinario felice ingegno, e ſomma abilità in tutto, il ſignor Vincenzo Cotoloni, Segretario di queſta illuſtriſſima Comunità. Si doveva da noi per ogni titolo a' noſtri maggiori render la giuſtizia con dire, ch' eſſi in tutto il preſente affare ebbero in veduta non tanto il poco valutabile intereſſe economico, quanto il chiuder l'adito alle diſcordie, che troppo amareggiano il ripoſo delle piccole città, finalmente alle frodi, ed alle ribalderìe di noi miſeri uomini.

XXXV. Permettetemi, amico mio ſtimatiſſimo, che io vi confeſſi di aver ſoggiacciuto per mia debolezza a qualchè turbamento di animo nell' eſtenſione di queſti fogli, atteſa la diſguſtoſa caligine, in cui mi ſembra di vedere involta tra noi la notizia del metodo legale ſulla ſtima delle caſe. Diſſi più volte di ſopra, eſſer io obbligatiſſimo all'ottimo cavaliere ſignor Giacomo Coſta per le ſcritture della cauſa, già accennata al num. 5. not. 4.; e che dir poſſiamo eſſerſi di recente agita-

ta

ta in Roma tra' ſuoi periti, e quelli di queſto Pubblico. In eſſe ognun può vedere, che avendo voluto ambe le parti peritare alla legale, i sigg. periti come per coſa andante calcolarono il capitale delle pigioni, a norma di quelle attualmente ſi ritraevano dalle caſe in queſtione. E pure io leggo in un de' fogli più volte già indicati, e da Roma venuti ad un noſtro piuttoſto curioſo concittadino, che, parte in vigore di coſtituzione della ſagra Rota, *abbracciata comunemente da tutti gli architetti*, e parte in grazia *di conſuetudine*, ſi è quivi *coſtituita una legge*, *dalla quale niuno può deviare*, cioè neſſuno degli architetti, nel valutare i noli. Ma lo ſteſſo foglio dichiara, che il predetto ſtile non vanta molti anni; ed adombra certa coſellina, la quale un grande ſchiarimento richiederebbe. Per la qual coſa, io non credo, che alcun mio minuto cenſore vorrà riprendermi, quaſi io aveſſi in parte ſopra aereo fondamento le lodi appoggiate, che rendetti nel num.prec. a' noſtri maggiori. Vedi la poſcritta al n. ultimo.

XXXVI. Rimane ſolo l' eſame di una queſtione, molto confacente all' argomento di queſta ſcrittura; e la quale diſſi fin dal

num. 6., ove propoſimi i quattro ſinora diſcuſſi articoli, eſſermi ſtata indicata, e ſciolta da un amico, diverſo dall' autor vero di queſto mio qualunque lavoro. Egli è il sig. Franceſco Amici; a cui moltiſſima ſtima profeſſo; ſiccome egualmente all' altro pur degniſſimo cavaliere, sig. Domenico Angelucci; e ciò, per altri rifleſſi laſciare, in ordine all' eſſer eglino non meno idonei per la molta prudenza, moderazione, e dottrina, che vigilantiſſimi curatori perpetui di queſta pubblica Libreria dell' Univerſità degli ſtudj (18).

XXXVII.

(18) Non debbo diſpenſarmi, nella ſteſſa mia eſtrema baſſezza, dal quì ricordare la veramente paterna munificenza dell' ottimo noſtro S. Padre, e Signore PP. PIO VI. felicemente regnante, per rapporto, può dirſi, alla quaſi total fondazione, e felice ſtabilimento della detta pubblica Libreria. La Pontificia clemenza ſi eſteſe anche a convalidare la fondazione di quell' univerſal muſeo Macerateſe, di cui hanno ſimilmente la cura i predetti due cavalieri; che ne iſtradarono già felicemente il principio, dopo avere indefeſſamente, e con grave incommodo, impiegata la loro vigilanza intorno alla Libreria, come oggetto principale. Un bene tanto eſſenziale, e che intereſſa la ſteſſa Religione, riconoſcer tutto lo dobbiamo, dopo la beneficenza del Pontefice, dal noſtro virtuoſiſſimo Protettore, l' Eminentiſſimo signor Cardinal Guglielmo Pal-

XXXVII. L'indicata queſtione verte nell' eſaminare, ſe la noſtra patria conſuetudine poteſſe rimanere indebolita, o affatto diſtrutta, qualor per avventura il caſo ſi deſſe, che, naſcendo diſparità qualunque tra due contraenti ſulla compravendita di una caſa, e venendo la diſputa a decretarſi in Roma, ſia

Pallotta, che moſſo da impulſi corriſpondenti alla ſua molta dottrina, e alla ſomma rettitudine e bontà del ſuo cuore, ſeppe alla di lui amantiſſima patria in detta guiſa giovare. Che ſe molti privati di ogni ceto ebber la conſolazione di concorrere all' impreſa medeſima; e ſe talun di loro ſi trovò in obbligo, ed in iſtato di far ſinora più degli altri privati ſovventori; forſechè queſto ſteſſo opra non fù ſingolarmente del noſtro gran Porporato? Parlo di coſe a me note. Affermar poſſo, che, ſenza le sì ſagge ed amorevoli premure del predetto signor Cardinal Pallotta, e ne ſia pur le mille volte benedetto, con molta probabilità tutti i preaccennati privati, dicaſi con ogni riſpetto, ſi ſarebbero rimaſti in una infruttuoſa, quantunque buoniſſima intenzione. Tutto ciò può bene atteſtarlo il sì degno noſtro cavaliere, signor abate Giuſeppe Luigi Flaviani, da molti anni impiegato onorevolmente nella Curia Romana, tanto applaudito per la ſua rettitudine, e la profonda ſcienza legale. Egli medeſimo, per la ſtima fattane dal noſtro signor Cardinale, impiegò ſotto la di lui autorevoliſſima direzione tutto il ſuo patriottico zelo nell' intero corſo del predetto ſtabilimento; e l'eſempio ſeguendo dello ſteſſo Eminentiſſimo, ſi fece un bel piacere di accreſcere ei pure il numero de' preaccennati ſovventori. Ben ſanno i miei

con-

ſia per via economica, o giudiziaria, ſi vedeſſe definita in modo, che nella valuta dello ſtabile ſi foſſe abbracciato il metodo della ſagra Rota Romana. Diceami il prelodato sig. Amici, che ſarebbe tanto più chimerico quel timore in pregiudizio della contraria conſuetudine Macerateſe, in quanto che tale dee eſſere l'autorità preſſo tutti di quel ſupremo Tribunale, che la ſua regola nella giuſta eſtimazione delle caſe è da

Concittadini, che io nel parlare dei ſuddetti ſovventori della pubblica Libreria, ed univerſal Muſeo Macerateſe, dovetti avere in animo di preſcindere dal Signor Avvocato Franceſco Mornati, cavaliere di ch. mem., e noto anche fuori dello Stato Pontificio per la ſua ſtraordinaria ſcienza legale, accoppiata ad ingegno attiviſſimo, e ad un virtuoſiſſimo carattere, per cui tanti Preſidi della Provincia, e la città tutta il tennero ſempre in luogo di oracolo negli affari più ſcabroſi. O il bel luminoſiſſimo eſempio, che ci diede, di quanto oprar poſſa in un'anima grande il debito amor della Patria! Quantunque fornito di amatiſſimi conſanguinei, provenienti da un ſuo ſi dabben germano, pur dolcemente vinto dall'amor della patria, ſenza però i termini offendere di prudente diſcretezza, volle laſciare in un ſuo legato tutta la numeroſa e ſcelta raccolta de' ſuoi libri alla ſuddetta pubblica Libreria. Lo che ebbe effetto pochi anni innanzi alla preaccennata munificenza del felicemente regnante Sommo Pontefice a pro della medeſima.

da interpretarsi con quelle limitazioni, che si rilevano dalla stessa celebre sua Decisione, *Anconitana venditionis coram Riccio*; come già cercai di fare a suo luogo. Soggiungeva da suo pari, che troppo grave torto farebbesi a' supremi Tribunali di Roma, insigni non pur per la somma rettitudine, che per la più circospetta moderazione, se credessimo, che il decidere eglino le cause delle Provincie, giusta le sagge regole da essi abbracciate, avesse ad esser sufficiente motivo per credere con ciò distrutte le peculiari consuetudini de' luoghi; semprechè però le parti collitiganti non avessero disputato sulla realità, o rettitudine di tali consuetudini. Concludeva finalmente l' ottimo amico, che il proposto caso si ridurrebbe proprio a niente, se le parti discordi in tutt' altro, e non curantesi di attenersi alla patria consuetudine, fossero convenute spontaneamente di seguire la regola della Rota nell' estimazione degli edifizj. Imperocchè, diceami, se quel Tribunal sapientissimo nella suddetta *Anconitana venditionis coram Riccio* ci dà dritto di uniformarci ad una consuetudine contraria alla sua teorica; non è possibile, che voglia, che

il

il fatto di alcuni in abbandonarla abbia a nuocere al terzo; come accadrebbe nel contrario ſuppoſto. Io, anche ſenza far conto della laurea in ambe le leggi di quel sì erudito cavaliere, potea ben ripoſarmi ſull' ordinaria giuſtezza de' ſuoi pareri. Volle tuttavia colla ſua modeſtia, che vi conſultaſsi eſperto Legale, che appuntino gli ſi uniformò.

XXXVIII. Avendo già ſin quì eſpoſto, come debolmente potei, quanto occorreami di dire ſul diviſato argomento, ſpero di non incontrare il voſtro, o l'altrui biaſimo, con una breve ricapitolazione delle coſe tutte in queſta lettera contenute. Dopo di avere ſul bel principio ricordato il caſuale accidente, che vi ſpinſe, mio signore, a richiedere un'eſatta relazione del ſentimento del signor Amico Tartufari, ſe a fronte della celebre opinione della ſagra Rota Romana ſopra la giuſta valuta delle caſe, foſſe a noi lecito recederne; non meno per patto ſpeciale tra' contraenti, che per una conſuetudine oppoſta, qual ſi pretendeva ſuſſiſtere in Macerata, paſſo toſto all'eſatta deſcrizione di detti due diverſi metodi; con che chiudo il num. 6.;

dopo però di effermi propoſti quattro articoli da diſcuterſi: I. Se veramente la Rota Romana intendeſſe colla ſuddetta *Anconitana venditionis* di riprovare ogni metodo, che nella valuta delle caſe diſcordaſſe da quello ivi ſeguìto. II. Se il recedere dal ſentimento di quella Rota ſi opponga alla naturale oneſtà. III. Se veramente ſia vigente la ſuppoſta e contraria conſuetudine Macerateſe. IV. Se in ultimo conveniſſe a noi Macerateſi di abbandonarla, per riguardo ſingolarmante al pubblico bene: con di più accennare, che avrei dipoi una queſtione trattata, tutta acconcia a corroborare il mio ſcopo. Quindi dal n. 7. ſino a tutto il n. 10. mi ſtudio di provare, che non pure nella precitata deciſione non ſi ebbe in mira di condannare ogni patto, e conſuetudine contraria al metodo quivi abbracciato, rapporto alla giuſta valuta delle caſe, ma che anzi la medeſima poſitivi argomenti ne porge, per inferirne tutto l'oppoſto. Nel n. 11. dimoſtro, che il metodo della ſagra Rota è invero il più uniforme alla naturale oneſtà; non concedendoſi però, che il recederne ſia coſa inoneſta: giacchè negli atti umani forza è di

am-

ammetterſi una graduazione di morale bontà. Il n. 12. co' due ſeguenti mi ſervono per provare, ſempre ſotto la correzione de' Moraliſti, e Legali, che la conſuetudine Macerateſe non dee ingiuſta ſtimarſi: anzi nel num. 14. io ſoſtengo, che in certe occaſioni debba eſſer lodevole il ſeguirla, riſpettoſamente laſciando il metodo della ſagra Rota; ma nel tempo ſteſſo ſi addita la via faciliſſima per non ſi privare del maggior merito di morale perfezione, incluſa nella regola di quel ſapientiſſimo Tribunale. Il n. 15. tende a moſtrare, eſſer lecito a' venditori delle caſe il prevalerſi, e non prevalerſi a piacere della regola della Rota, ſecondo che riuſcirà utile ad eſſi: e proccuro al tempo ſteſſo dimoſtrare, che una sí bella alternativa è conceduta dalla ſomma equità e moderazione della Rota medeſima. M' ingegno in queſta occaſione di rimuovere ogni ſoſpetto da me, ch' io, quaſi aveſſi ſegreta intelligenza co' venditori delle caſe, mirar poteſſi a patrocinare i di loro inoneſti guadagni. Le molte ragioni, per cui, oltre la predetta alternativa, competer debba in vantaggio de' venditori del-

le

le caſe ogni oneſto arbitrio, ſi eſtendono dal n. 16. ſino al n. 23., brevemente indicando, che il prezzo di coſa qualunque non è mai un' indiviſibile. Ne' nn. 24. e 25. ſi ſtabiliſce con idonee e giuridiche atteſtazioni la pratica tuttor vegliante della conſuetudine Macerateſe ſulla ſtima delle caſe ; conſuetudine contraria al metodo della detta Rota. Quivi cerco pure di poſitivamente provare, lo che ſuperiormente eraſi accennato, che noi forte motivo abbiamo di creder ben novizzi, nella pratica del metodo della Rota Romana ſullo ſtimar le caſe, alcuni di coloro, che recentemente vollero qui tra noi innovare, collo ſlontanarſi dal patrio antico ſtile. Nè taccio al tempo medeſimo quelle naturali cagioni, onde poterono taluni eſſer tentati ad abbandonare lo ſtile Macerateſe. Entro nel n. 26. a diſcutere l'ultimo de' quattro propoſti articoli ; facendo toccar con mano, ſe non m' inganno, che l'ingrato abbandono della ſteſſa conſuetudine nuocerebbe al privato non meno, che al pubblico bene. Ne' nn. 32. ſino al 35. difendo il noſtro ſtile, anche con ragioni eſtrinſeche; coll' autorità cioè, che i noſtri maggiori eſiger debbono da noi per

ogni

ogni titolo. In ultimo luogo dal num. 35. ſino al termine della lettera mi occupo in trattare brevemente di una queſtione aſſai opportuna per convalidare tutto lo ſcopo della lettera. La poſcritta poi aggiunta alla medeſima, concerne ſoltanto alcune dilucidazioni delle coſe già dette.

XXXIX. Eccomi, amico caro, la buona mercè di Dio, al fine di queſta mia relazione. Temo a ragione, che gli aſſennati penſieri del noſtro perſpicaciſſimo signor amico Tartufari, veſtiti come a dire delle mie povere e logore veſti, molto perduto abbiano del loro merito originale. Vorrei, ch' egli, meno occupato da gravi incombenze in altrui vantaggio, ſi riſolveſſe una volta a pubblicare le ſue accurate oſſervazioni ſulla giuſta valuta de' terreni, e ſulla direzione e fortificazione de' fiumi; come pure intorno ad altri ſiffatti articoli ſommamente intereſſanti il pubblico bene. Iddio benedetto ci conſervi lunghiſſimamente un sì degno ed utile concittadino, nella ſteſſa avanzata ſua età. E quì per fine alla voſtra pregiatiſſima grazia mi raccomando. Addio.

PS. M' increſce, o amico, di dover quì al-

alcune giunte fare alle cose già dette : di che vi diedi alcun indizio ne' nn. 4. e 12. Mi lusingo anche in ciò della vostra sofferenza, e degli altri discreti.

I. Avendo detto, in parlando al n. 4., che nella stima delle case sogliono i nostri periti aver per nulla la manualità, ciò mi dà motivo per considerare in genere un articolo cotanto interessante la vendita di tutte le vecchie cose artefatte. Ho consultato perspicaci artisti, e quantunque i congressi sieno stati lunghetti, giungemmo a capirci fino a un certo segno. Dirò ingenuamente, ma sempre sotto l'altrui censura, che io credo in generale aver preso voga presso di taluni certe massime sul predetto oggetto, che le credo pericolose pe' venditori; nè parmi, esser io allucinato da soverchia tenerezza per essi. Non potrebbe forse a ragion sospettarsi, che dovendosi sempre presumere i venditori in mille circostanze poco atti ad avere il necessario coraggio, per sostenere il legittimo valore delle cose vendute, questo stesso avesse nel commercio degli uomini non rare volte peggiorato in ogni tempo lor condizione? Mi dichiaro però, che io son ben lungi dal vo-

voler gravemente cenſurare alcuna maſſima nel preſente propoſito, la quale ſia abbracciata da uomini probi, ed aſſennati. Mi limito a dire, ſebbene io mi ſenta, lode al Signore, egualmente amico di chi compra, che di chi vende, che mi ſtimo in dovere di riſpettoſamente confeſſare, che io temo forte, che i venditori ſoggiacciano ſovente, i poverini, ad alcuni aggraviucci; e ciò non mica per alcuna colpa degli oneſti compratori, ma per difetto di alcune ſcabroſe regolette, alle quali ſi volle dar forſe troppo libero il corſo, ſebben di pericoloſa applicazione. Potrei quì, mio Signore, più coſe dire, maſſime colla continuazione della giudizioſiſſima ſcorta del signor Amico Tartufari. Ma conviene alla ſtrettezza del tempo adattarſi; onde proporrò alcuna rifleſſione, opportuna al già detto nella lettera.

II. Vedemmo al n. 4. eſſer coſtume de' noſtri periti, il niente valutarſi nell'eſtimazione delle caſe le pitture, *ſe non foſſero di egregio pennello.* Se io quì aveſſi a comprare una caſa, ove vedeſſi e volte, e ſoffitti, e muri dipinti da mediocri pittori, ma pure in modo, che facendone io acquiſto, foſſi per compiacermene, e che in man-

can-

canza di dette pitture mi vedeſſi in neceſſità di ſpendere competente ſomma, per pitture corriſpondenti alle già eſiſtenti; dico il vero, che non avrei cuore di pretender dal venditore, che nella ſtima della caſa coteſte pitture aveſſero a valutarſi per zero. Che ſe i noſtri periti mi voleſſero incoraggire colla rifleſſione dell'egregio pennello; a me pare, che il padron di caſa, ſe di ſtucco non foſſe, prenderebbe così con ogni ragione a parlarmi. Che egregio pennello vai tu fantaſticando? Chi diede autorità a i tuoi periti di annientare quei pittorici lavori, che, ſebben mediocri, pur non laſciano di conciliare decoro, ove ſi trovano, dilettando inſieme gli occhi de' riguardanti? Non ſai tu, ſeguita l'ideato venditore a parlarmi, che per tanti e tanti è atta così l'eccellente, che la mezzana pittura, a deſtare egual diletto, per ottima provvidenza in favore di tanti pittori? Io invero non ſaprei, che coſa replicare. E ſiami lecito il dire, anche per giuſtizia verſo i pittori, che a me pare, aver eglino tutto il dritto di eſſere conſultati con altri artefici, ovunque trattaſi di ſtimar caſe fornite di pitture, che

non

non foſſero affatto ſpregevoli, e da poſporſi a nuda parete.

III. Quanto poi a traſcurare del tutto il prezzo della manualità ne' lavori qualunque, purchè non conſervati, quaſi foſſero ancor nuovi, parmi, che quì i noſtri artefici abbiano biſogno di tutta la loro oneſtà, e perſpicaccia, per colpire nel ſegno, e ciò per molte troppo giuſte rifleſſioni. Vi diranno, p.e., che a voi conviene di dover perdere la ſpeſa della fattura in uno ſcrittorio di legno di noce, che bramate di vendere. Ciò a prima viſta diſguſta, perchè non è ragionevole il valutar per niente un manuale lavoro, quantunque per eſſer logorato dal tempo non ſarebbe da equipararſi ad un nuovo. Ma i noſtri ſtimatori pretenderanno di darvi conveniente compenſo coll'apprezzare il legno di quello ſcrittorio come foſſe nuovo, e non ſpezzato pel ſuddetto lavoro. Ognun vede, che il compenſo preteſo è innegabile; ma ognuno pur vede, quanto ſia facile, che il medeſimo non rieſca di giuſta miſura: nè io debbo entrare in un minuto dettaglio. Dirò bensì, per debito mio riſpetto a noſtri tanto eſperti, ed onorati artefici,

che

che non pure ne' lavori conſervatiſſimi ; ma in quelli di ſpecial maeſtria, non offenſivi della bella moda, valutano in parte la manualità. Credo, che nella vendita delle coſe uſate qualunque poſſa forſe agevolmente un non ben ponderato rifleſſo la condizione deteriorare di chi vende. Anche gl'idioti ſentono, ſebben confuſamente, una incontraſtabile verità; che i prezzi ſono ſempre in ragion diretta del numero de' compratori, e nell'inverſa delle merci qualunque, e che anzi queſte due ragioni vanno ſempre unite, formando una ragione compoſta. Anche il volgo giunge a capire, quanto baſta, che le ſuddette due ragioni ſpeſſo ſi combinano in modo, che ne abbia a riſultare eguaglianza ne' prezzi. Se da queſto diſcorſo, sì ovvio in ſe ſteſſo pe' meno eſperti nella ſcienza economica, torrem via l'aſtrazione de' termini generali, chi non capirà coteſta verità in ogni pratico eſempio? Chi non capirà, che preſentemente il fromento nella noſtra Ancona dovrà, quanto in Macerata valere, ſemprechè la doppia popolazione di quella Città abbia una copia di coteſto genere, che ſia doppia della noſtra? Ora a me pare, che il pre-

det-

detto principio debba regolare il giuſto prezzo anche in ogni contratto di coſe artefatte qualunque, ſebbene deteriorate dal tempo, ammeſſo però ſempre il ribaſſo per detta deteriorazione. Ma temo, che l'ordinaria indigenza de' venditori militi in loro svantaggio, e che talora tenti i compratori a comprare, come ſuol dirſi, l'altrui miſeria. Standoſi a termini di ragione, ſe il compratore pretenderà con giuſto rifleſſo di avvilir la vecchia merce contrattata, con vantarſi di eſſere eſſo ſolo a volerla acquiſtare, potrà il venditore con egual giuſto rifleſſo in mille occaſioni il pregio ſoſtenere della ſua merce, replicandogli, che deſſa pure è la ſola, che poſſa il di lui deſiderio appagare. Ognun vede, che in tale circoſtanza non ſi ha dritto di dire, nè che la ſcarſezza de' compratori avviliſca la merce, nè che la ſcarſezza di queſta il pregio riſalti della medeſima. Se i predetti due rifleſſi vedemmo agire nel propoſto caſo, e contraſtarſi ſcambievolmente, il loro effetto reſta, per dir così, diſtrutto. Converrà dunque fiſſare ſecondo le regole della prudenza, di quanto il prezzo della merce, conſiderata nella ſua maggior

gior perfezione, meriti di eſſere ſminuito per la deteriorazione contratta dal tempo. Ma io non voglio più dilungarmi ſu di ciò, ſottomettendo tutto al giudizio voſtro e di altre ſagge perſone, e confeſsando ingenuamente di vedere della caligine nel preſente articolo. Spero poi, che le ſteſſe coſe da me dette indigeſtamente, potranno non eſſer affatto diſutili. Potranno forſe l' attenzione eccitare di perſone dotate di felice ingegno(19). Aggiungerò ſolo, che nel-

(19) Oltre l'autor noſtro, signor Amico Tartufari, non mancano quì feliciſſimi ingegni, atti a ben altre più ſublimi ricerche. Non per queſto poſs' io, o gentiliſſimo signor Paolo Spadoni, ritenere il mio penſiero dal giungere ſino a voi: che alla nobiltà de' natali ottimo ingegno, e pari coſtume accoppiando, andate, nella sì freſca età voſtra, il fior delle dottrine raccogliendo per le più inſigni ſcuole dell' Italia. Poſſiate col celeſte favore ſempreppiù a' criſtiani ammaeſtramenti corriſpondere del sì colto, e sì degno signor Domenico voſtro padre; giacchè la ſperanza formate non pur de' voſtri buoni genitori, ma di noi tutti, che ci pregiamo di poter ora come noſtra riguardare la voſtra riſpettabil Famiglia. Quanto vi ſiate reſo a' più celebri uomini accetto, molte riprove io avendone, accennerò ſolo l'alloggio fatto, non ha molto, in ſua caſa dal voſtro signor Padre, onde poterono queſti noſtri letterati ammirar da vicino il tanto rinomato signor abate Toaldo. Deſte già buon ſaggio di voi ſteſſo alla ſempre dotta, e

la pratica del contrattare, purchè ſiavi tutta la buona fede ne' due contraenti, difficilmente ſi offenderà la giuſtizia. Sperar voglio, che ogni equo giudice benìgnamente vorrà concedermi, che le mie predette rifleſſioni qualunque potranno almeno, per laſciare ogni altro rifleſſo, giovare a molti compaſſionevoli venditori di queſta città noſtra; i quali, come ſovente accade, foſ-

ſero

ſempre maeſtra Bologna, col pubblicare in quella tanto inſigne città replicate diſſertazioni intorno alla nobiliſſima ſcienza agraria; e delle quali lo ſteſſo perſpicace e diligente voſtro sig. Padre ci fa i dolci frutti nelle noſtre menſe godere. O quanto foſte felice, con avervi Iddio per primo maeſtro ne' ſublimi ſtudj accordato il signor Sebaſtiano Canterzani, uno, sì per profondo ſapere, come per colta letteratura, de' maggiori lumi di Europa; e che io maggiormente reputo per la ſoavità del virtuoſiſſimo ſuo coſtume. Egli, dopo la graviſſima perdita del gran Franceſco Maria Zanotti, meritamente gli ſuccedette in ſegretario di quella dottiſſima accamedia dell' Inſtituto delle ſcienze; e grato al ſuo anteceſſore e maeſtro non laſciò di eternarne le lodi nel ſeſto tomo de' comentarj, ed opuſcoli della ſuddetta ſocietà. Tra queſte lodi non mancò di ricordarci la maſſima, con cui l'uom dottiſſimo e letteratiſſimo affermar ſolea, *eos infanire, qui hominum literaturam eorumdem incredulitate metiuntur.* Mi compiaccio per fine con voi, di aver io da circa quattro anni letti copioſi encomj di voi, ſcritti dallo ſteſſo prudentiſſimo signor Canterzani, ad un noſtro concittadino, che tanto ſi gloria di eſſere dalla ſua amicizia onorato.

ſero coſtretti a vender le caſe loro ornate di comuni, e non affatto ſpregevoli pitture: e potranno ancora giovare a tanti pittori, per godere ancor eglino qualche riſtoro nella ſtima delle fabbriche.

IV. E quì parmi udire i miei perſpicaci avverſarj dir di bel nuovo di me: capperi! coſtui ne vuol troppo! Diranno, che dopo di avere io preteſo di far l'apologiſta delle caſe vecchie, voglia eſſerlo ancora delle mobiglie, e de' vecchi ſtracci. Oneſti come ſono, col maſſimo riſpetto li ſupplico a compatirmi, ſe nella quaſi ſeſſagenaria età mia mi ſento naturalmente ſoſpinto a favorir la vecchiaja, ovunque ſi trovi. La ſaviezza de' miei contraddittori non permetterà loro giammai, che abbiano eſſi ad accreſcer il numero di tanti zotici, i quali non valutano il pregio degli anni, ſe non ne' vini, e ne' proſciutti. Io ho ben motivo per ſola mia colpa di arroſſirmi nella mia vecchiezza. Nondimeno parmi, che anche a me ſia lecito il dire, che io dubito aſſai, pel sì terribile effetto dell' abito, che aſſuefatti i più degli uomini a poco conto fare della vecchiezza ne' loro ſimili, ſieno ben diſpoſti, e preparati a conculcar-

carla nelle altre cose tutte di ogni genere.

V. Nel descriversi da noi al n. 4. il patrio metodo circa la stima delle case, si disse, che quì si ha per giusto prezzo, quello risulta dal valore del suolo, e di tutti i materiali componenti delle medesime: e non solo non parlai di alcuna detrazione per conto delle collette comunitative del 15. per 100. su' noli, o a cagione degli acconcimi, come pure della manutenzione delle strade, o altro motivo qualsiasi, ma anzi nella nota 4. dello stesso numero recai diverse riflessioni, senza però nulla decidere, e per cui a me pare, che le predette detrazioni non sieno competenti di ragione a danno del venditore. Stimo quì necessario il dire, per ovviare a qualche inquietezza de' più diligenti, che positivamente la Maceratese consuetudine non suole ammettere alcun discorso di detrazione; non negando io però di aver inteso da un capomastro muratore, che talora siasi dato qualche diffalco per il riattamento delle strade ne' luoghi più frequentati. La qual ultima circostanza però non sembra poter dar regola, in vista non meno della quistione considerata

in

in ſe ſteſſa, che per rapporto a quanto ſono per dire. Lo ſteſſo autor noſtro, signor Amico Tartufari, mi aſſicura di non aver mai dato pe' ſurriferiti motivi alcun diffalco, nelle moltiſſime perizie da eſſo fatte pel corſo di circa quaranta anni, ed in occaſione di vendita di caſe. La pratica di un tanto uomo in coſe di ſua profeſſione baſterebbe certamente. Tuttavia mi era riſoluto di abboccarmi con molti de' noſtri muratori, e ſoliti a far le ſtime delle caſe. Incominciai il mio turno; ed il primo eſaminato da me ſi palesò per uniſono affatto al ſentimento predetto del mio autore. Anzi trovai, dirò così, la più felice fecondità nell' accennato teſtimonio. Diſſemi, che molte perizie affatto Macerateſi aveva eſeguito colla direzione del tanto, per ſcienza e coſtume, ſtimabile architetto, signor Giambattiſta Capitani, a noi procurato da un noſtro non men diſtinto, che pregevoliſſimo cavaliere; ed in occaſione di quì edificarſi un sì magnifico palazzo, che io con mio piacere l'inteſi celebrare per fino là in Santa Maria *in finibus terræ*. Col ſecondo, aſſai probo e ſtimato, curioſamente incagliai. Per la durata di

più

più di un quarto d' ora, ſebben eſſo nulla ſi confondeſſe in parlando, io fui confuſiſſimo nell' intenderlo. Alla fine, mercè la di lui ſofferenza, la bella luce m' apparve, e giunſi a riſapere, che il buon galantuomo per circa quindici anni ſi era diportato da fedel perito Macerateſe; e che dipoi un noſtro signor avvocato, di buona memoria, lo perſuaſe ad abbracciare il metodo detto legale nel valutar le caſe. Finalmente, a motivo dell' anguſtia del tempo, conceſſomi per la compilazione di queſto ſcritto, mi feci coraggio di nuovamente importunare i noſtri sì degni signori Giambattiſta Roſſini, e Marino Riccitelli, che con tanta abilità e ſpecchiatezza preſiedono a queſta Veſcovil Cancelleria; con pregarli di quivi rincontrare tre ſtime almeno di caſe, contrattate ultimamente da Luoghi Pii ſecondo lo ſtile Macerateſe; e ciò a fine di aſſicurarmi, ſe dal prezzo fiſſato unicamente ſul valore del ſuolo e di tutti i materiali delle fabbriche ſi foſſe fatta minima detrazione per qualunque mai titolo. Mi riſpoſero toſto gentilmente, che non amavano buttare il tempo con me, giacchè troppo eran ſicuri,

che

che non in tre, ma in molte delle perizie, fatte a quel modo, diffalco non sarebbesi trovato di conto alcuno; ed eran di avviso, che la cosa stessa si sarebbe verificata in ogni altra stima alla Maceratese.

VI. Troppo curioso accidente son io quì costretto a narrare, nè voi colla vostra discrettezza, spero, lo stimerete di poco conto per l'oggetto di questa lettera, nè vorrete biasimarne il minuto racconto. Maestro Francesco Romagnoli, applaudito e vecchio muratore, uom di onesto carattere, e naturalmente giudizioso, è quegli, cui avvenne la bella storiella del num. prec. con un signor avvocato. Nel dì appresso, che io l'ebbi consultato, venne di mattina tutto ansioso a visitarmi, con dirmi, di aver quasi l'intera notte vegliato, le cose ruminando tra noi la sera innanzi conferite. Io confuso in me stesso risposigli, che io sentiva per la prima volta, che i poveri miei discorsi atti fossero a risvegliar le persone, mentre all'incontro io li credeva opportuni, coll'esperienza fattane, a conciliare il sonno a chi patisce di veglia. E dato ad esso alcun ristoro per la lunga inquietezza notturna, postici a sede-

ſedere, preſe egli a parlarmi in modo, che io non ſaprei i tratti raggiungere di ſua vera, perchè naturale eloquenza. Il ſuo diſcorſo, per tralaſciare altri punti, ſi aggirò ſingolarmente intorno ad una diſputa, che aveva talora molto inquietato gli eſtimatori delle caſe in queſta città; ſe dal valore delle caſe, maſſime nel metodo legale, ſe ne aveſſe a detrar un capitale corriſpondente al peſo di queſta colletta comunitativa del quindici per cento, ſulla ſomma ritratta dalle pigioni. Mi paragonava, dal più al meno, il cenſuatario di un cenſo impoſto ſopra una caſa, al compratore della caſa medeſima; inferendone, che ſiccome il primo dee ſoggiacere alla colletta del cenſo, debba anche il ſecondo ſoccombere ad ogni colletta, concernente la caſa. Io toccai con la debita riſerva la ſteſſa queſtione al num. 5. not. 4.; e nel num. prec. diſſi per atteſtazione di molti, che la ſtima delle caſe, all'uſanza Macerateſe, non involve coteſta diſputa. Mentre intanto il diſcorſo del buon maſtro Franceſco, che modeſtamente luſingavaſi di aver ſciolto un nodo da taluno ſtimato intrigatiſſimo, faceva forza non pure a

me

me, ma a perſona di molta abilità, fui avvertito da dotto e da aſſai oneſto legale, che per inſinuazione anche del sig. Amico Tartufari conſultai in queſta lettera con profitto; fui, dico, avvertito, che conveniva meglio internarſi in detta controverſia. Diceva egli, che la ſuddetta parità non era affatto adequata, dacchè la colletta de' cenſi era coſa troppo inerente ai medeſimi, e viceverſa quella de' noli era talmente eventuale nelle caſe, che ogni proprietario avrebbela toſto deluſa, col ſolo abitar eſſo nella caſa. Anzi io ſento da altri, che l'uſo tra noi porti di accordare la detta eſenzione, quand' anche le caſe vengono abitate da ſola gente di ſervizio de' poſſeſſori. Concludeva intanto il predetto ottimo Legale, di inclinare al ſentimento contrario alla diſputata detrazione; tantoppiù, che la medeſima ſarebbe troppo impeditiva del commercio, giacchè quella caſa, che oggi ſi compra per abitarvi, un altro dì ſi potrebbe dare a pigione e viceverſa. Laonde ognun vede, che razza d'imbroglio ſarebbe mai il voler riparare a quelle incoerenze, che in progreſſo di tempo ſuccederebbero, ſe

il venditore aveſſe perduto nell'atto della vendita un capitale riſpondente al peſo della detta colletta. Che ſe i principj fiſſati nel corpo di queſta lettera parranno giuſti ai ſignori Moraliſti e Legali, reſta tutto accomodato in un ſubito; giacchè ogni uomo oneſto, che s'invogli dell' acquiſto di una caſa, non potrà crederſi ſoverchiato dal venditore, ſe, pagando l' intiero valor della caſa, o alla maniera detta legale, o alla Macerateſe, verrà ad avere impiegato il ſuo capitale in quella preciſa guiſa, vantaggioſa o ſvantaggioſa che ſia, in cui il venditore tenne egual capitale inveſtito ſino al dì della vendita. Io, caro amico, che temo avervi troppo annojato con sì lunga poſcritta, rimetto al giudizio de' ſaggi voſtri pari il decidere, ſe un' affettata ſottigliezza abbia anche in queſta occaſione il numero accreſciuto delle moleſte, e forſe inutili queſtioncelle, opportune però ſempre per eſercitar la pazienza.

VII. Io reſi in queſta poſcritta la dovuta lode all'integrità de' noſtri buoni artiſti, a' quali ſpero, non potrà alcuna mia eſpreſſione diſpiacere. Anzi ſon certo, che

voi

voi tutti, o pregiati Artefici, che formate porzione sì utile, sì neceſſaria, e tanto decoroſa della civil ſocietà, non ſarete colla voſtra virtuoſa indole per diſguſtarvi, ſe io ardìi di vieppiù animarvi alla pratica di quel retto dettame, a voi iſpirato dalla criſtiana voſtra pietà. Non crediate già, che io abbia giammai ſoſpettato, che voi tutti, con molti de' quali io mi pregio di aſſai cordiale relazione, non ſappiate al pari di me, che nelle ſtime, o perizie ſecondo il parlar voſtro di qualſiaſi uſata coſa artefatta, è bene ordinariamente cercare, ſalva ſempre la giuſtizia, il vantaggio piuttoſto de' venditori, anzichè de' compratori. Voi, nelle di cui mani sì felicemente ſi equilibrano le bilance, ben ſapete, che per lo più, per non dir ſempre, è così impoſſibile il fiſſare un prezzo, che non favoriſca qualche poco uno de' due contraenti, quanto lo è l' equilibrare una bilancia in modo, da rimanerſi immobile nelle voſtre mani. Ignorar non potreſte, che mentre voi proteggerete la cauſa de' quaſi ſempre indigenti, ed afflitti venditori, non ſolo appagherete i dolci impulſi di voſtro cuore compaſſionevole, ma

vi acquiſterete maggior merito in Cielo, e acquiſtare lo farete a' comunemente ricchi compratori, porgendo ad eſſi motivo di fare buon uſo delle dovizie. Voi ſapete però, che in coſe dubbioſe fa biſogno di conſultare buoni moraliſti. Capiſco, che la voſtra delicatezza vi rendrà moleſta la pratica della predetta voſtra maſſima, per timore di non gravare le voſtre coſcienze, facendo forſe elemoſina a ſpeſe altrui. Quietate il voſtro timore ſul rifleſſo, che ogni voſtro arbitrio dee rimanere entro i termini della giuſtizia. Anzi potrete appieno tranquillarvi, con far chiaramente capire alle parti contraenti, che a bello ſtudio v' inducete a favorire con leciti arbitrj i piagnenti venditori, per uſar la fraſe di s. Girolamo. Laonde quì voi la farete modeſtamente, come da virtuoſi conſiglieri, che non ſi laſciano miſeramente dal terribile, ed accecante ſplendore delle altrui ricchezze abbagliare; non tacendo quei criſtiani rifleſſi, che vili, e compaſſionevoli adulatori il coraggio talora non hanno di ſuggerire. Operate con animo alacre, mentre tanti virtuoſiſſimi ricchi io ho l' onor di conoſcere, che, lode all'Altiſſi-

tiſſimo, ſono aſſai proclivi alla beneficenza. Voi finalmente non avete alcun biſogno, che io vi ricordi, di dovervi ben guardare da una fiera tentazione, di tenerla cioè da' compratori, o per facilitare i contratti, e buſcare così maggior premio dalle ſtime, o perchè ſperar potete maggior profitto dall' aderenza de' compratori, o per fine ſull' rifleſſo di guadagnare coll' riſtauro de' vecchj lavori. Con queſti ſinceri ſentimenti di voſtro buon carattere, o quanto reputo voi degni di ſtima, o quanto invidiabile la voſtra ſorte!

VIII. Che ſe io potrò là riprenſione di certuni temere, che forſe non mancheranno di dire, che io mi abbia troppo tempo impiegato in trattar coſe per loro avviſo aſſai frivole; e le quali, malgrado mia ſcarſa coltura, io ancora ben veggo, quanto inferiori ſieno alla ſublimità di quelle queſtioni, che in queſto noſtro ſecolo, al pari di ogni altro lacrimevole, vanno in voga; pur mi conſolo, che le mie tenui ricerche non riguardino coſe, di cui non è lecito a miſeri e corrotti mortali, ſenza ſommo timore, e profonda ſcienza, di diſputare. Credo all'incontro di dover voi, o cariſ-

ſimo, ringraziare, che ſtimolo mi deſte per conſultare il noſtro ottimo ſignor Amico Tartufari, intorno a queſtioni, che intereſſano il ben comune.

IX. E' tempo omai di por fine; con ſupplicare, amico caro, voi e gli altri benigni leggitori a compatire la proliſſità di queſto ſcritto, di cui furono poche copie ſtampate, da preſentarſi a' miei amorevoli corriſpondenti, in troppo tenue atteſtazione di amicizia. Di nuovo, addio.

Macerata 3. Febbrajo 1791.

Seguono i tre giuridici atteſtati, de' quali ſi parla al num. 24. della lettera.

N.B. Ne' ſeguenti atteſtati ſi è ſoppreſſo il nome di chi li proccurò.

Al Nome di Dio. Amen. Addì 17. Nov. 1787. in Macerata.

Io infraſcritto eſſendo ſtato in qualità di Archiviſta di queſta illuſtriſſima Città ricercato dal nobil uomo ſignor N. N. Patrizio Macerateſe, perchè voleſſi leggere, ed eſaminare un ſufficiente numero di iſtromenti in queſto pubblico Archivio eſiſtenti, e celebrati per compra, e vendita di diverſe caſe, quando però in eſſi ne foſſe preceduta la ſtima, o ſia perizia; perchè la maggior parte di eſſe vendite ſi fanno ſen-

za

za perizia a prezzo concordato, e ſtabilito dalle parti contraenti; e ciò perchè io in ſenſo di verità riferiſſi in iſcritto il modo in detti contratti tenuto per fiſſare un giuſto prezzo tra le parti medeſime; quindi è, che ſtimando io di non dovermi opporre a sì oneſta domanda, ed avendo diligentemente più iſtromenti conſiderato tanto antichi, che di recentiſſima data, debbo in puro ſenſo di verità, e mediante anche il mio giuramento affermare, che il prezzo predetto, preſcindendo da qualche aumento a vantaggio del venditore, è ſtato fiſſato relativamente, ed a norma della perizia di ciaſcuna caſa venduta, e che in tale perizie ſi è ſempre avuto unicamente riguardo al valor intrinſeco del ſuolo, cementi, e materiali delle caſe, ſenza mai farſi alcuna menzione del valore delle pigioni, ſe non allor quando in qualche iſtromento di vendita di eſſe caſe fatta da donne, e minori, in cui vi è dovuto intervenire il Decreto del Giudice, per iſtruzione dell' animo del medeſimo ſi ſono nominate, e ſi nominano le pigioni ſuddette; anzi poſſo anche dire, come ho piena notizia, certa ſcienza, ed informazione, che nelle vendite di caſe fatte recentemente da

Luo-

Luoghi Pii, ſono ſtate fatte mediante le perizie col metodo ſuddetto, ſenza alcuna menzione del valore delle pigioni ſuddette, come ſi può vedere, e riconoſcere da eſſe perizie prodotte nelli Proceſſi fatti in queſta curia Veſcovile per averne l' offerte, e delibere di eſſe caſe avendoſi eſſo prezzo per giuſto; ed oneſto; e che all' incontro quello di far entrare nella ſtima, e perizia delle caſe il valore delle pigioni, ſi può dire eſſer coſa recente in queſta città. Tuttavolta ho voluto ſopra ciò prender diſcorſo ſeparatamente con due periti d' avanzata età, cioè uno Macerateſe, e l' altro foreſtiere accaſato però in queſta città, e ſentito il primo mi ha aſſerito, che tali perizie fatte col metodo, come ſopra, ſenza nominare le pigioni, ſono perizie ſolite, e conſuete praticarſi in queſta Città; l' altro poi perito foreſtiere mi ha aſſerito eſſer coſa dal medeſimo praticata, e praticarſi con l' unione delle pigioni a ſeconda de' loro ſiti; avendomi in tal propoſito indicato, che nella città di Ancona, riſpetto alli ſiti delle caſe, dalle pigioni di eſſe ſe ne vitrae del capitale il frutto del dieci, e più per cento; e dicendogli, ſeguitando io il diſcorſo, ſe, venden-

dendo alcuna perſona una propria caſa di ſua ſolita abitazione in ſito buono, ſi doveſſe avere nella perizia in conſiderazione il valore delle pigioni, ebbi in riſpoſta di no, ma ſoltanto la perizia, come ſopra a titolo di ſuolo ec. come ſopra ec.; e lo ſteſſo mi ſoggiunſe ſarebbe di una fabbrica nuova. Tanto depongo per le cauſe di ſcienza dette di ſopra; che per eſſer ciò la verità ne ho fatta la preſente ſcritta, e ſottoſcritta di mia propria mano, e carattere, e corroborata col ſolito mio ſegno di notaro. Macerata queſto dì, ed anno ſuddetto. In fede ec.

Loco ✠ *Signi*

Giuſeppe Barabani Not. Pubbl., ed Arc. ſuddetto atteſto, e depongo come ſopra mano pp.

Al Nome di Dio. Amen. Macerata queſto dì 31. *Gennajo* 1791.

Io quì ſottoſcritto Notaro pubblico, e Cancelliere Veſcovile di queſta città di Macerata per la pura verità ricercato, e mediante il mio giuramento, confermo quanto è ſtato depoſto dal ſignor Giuſeppe Barabani

ni Archiviſta di queſta Città in un formale ſuo atteſtato del dì 17. Novembre dell' anno 1787., e che mi è ſtato comunicato dal nobil uomo signor N. N., circa lo ſtile tenuto nel peritar le caſe anche nelle comprevendite ſpettanti a' Luoghi Pii, giacchè, fatteſi da me le debite diligenze in queſta Veſcovil Cancelleria, poſſo atteſtare, che alcune ben poche perizie, e ſolo da quattro in cinque anni circa a queſta parte, e per vendita di caſe ſpettanti a' Luoghi Pii, ho veduto uſato il metodo dalla ſagra Rota Romana preſcritto, premettendo in eſſe cioè la ſtima de' cementi, ſito ec. di eſſe caſe, ed unendovi poi il capitale riſultante da' noli ſecondo il ritratto di eſſi, e prendendo la metà di tal prodotto per il giuſto prezzo delle dette caſe. Volli rincontrarre più e diverſi proceſſetti compilati tanto a noſtri giorni, che ne' tempi paſſati ſopra la vendita delle caſe de' Luoghi Pii, ed ho rilevato da eſſi, eſſerſi ſempre oſſervato, a riſerva delle predette poche perizie da me, come ſopra, eccettuate, lo ſtile enunciato dal detto signor Barabani nella predetta ſua depoſizione. Poſſo ſimilmente atteſtare, che nelle ſuddette poche perizie, do-

ve

ve al valore del ſuolo, cementi, e materiali ſi volle unire anche il ragguaglio delle pigioni, gli autori delle medeſime ſono periti foreſtieri alla riſerva di un ſol caſo; e che eſſi periti ſi regolarono nel ragguaglio delle pigioni ſenza coſtanza di metodo, poichè chi alla ragione del quattro, e chi alla ragione del cinque per cento fissò il medeſimo. Tanto depongo in cauſa di ſcienza come ſopra; e perciò per eſſer la pura verità ne ho fatta la preſente ſottoſcritta di mio proprio pugno e carattere, e munita col mio ſolito ſegno di Notaro. In fede ec.

Loco ✠ Signi.

Marino Riccitelli Not. Pubbl., e Canc. Veſcovile di Macerata atteſto, e depongo quanto ſopra mano propria.

Al nome di Dio. Amen. Macerata 31. Gennajo 1791.

Io quì ſottoſcritto non credendo di dover ripugnare alle giuſte premure fattemi dal nobil uomo signor N. N. Patrizio Macerateſe, non ho mancato di maturamente conſiderare non ſolo tutte le particolarità contenute nel ſovraſcritto atteſtato del mio collega in queſta Veſcovil Curia signor Mari-

no

no Riccitelli, ma ancora l'atteſtato dal medeſimo indicato di queſto signor Giuſeppe Barabani, e fatte nella ſuddetta Cancelleria le opportune, e ſufficienti inſpezioni, ſono venuto per intima perſuaſione in iſtato di poter confermare, come confermo nella più valida forma, mediante anche il mio giuramento, quanto contienſi in tutto, e per tutto nel ſurriferito atteſtato del predetto mio signor Collega. In fede di che ho ſcritto, e ſottoſcritto il preſente atteſtato di mia mano, e munito col mio ſegno di Notaro.

Loco ✠ Signi

Giambattiſta Roſſini Not. pubblico, e Canc. Veſcovile di Macerata confermo come ſopra mano pp.

N.B. L'ultimo 'de' tre ſurriferiti atteſtati trovaſi ſcritto, nello ſteſſo foglio, ſotto il ſecondo.

MACERATA 1791.
Preſſo Antonio Corteſi, e Bartolommeo Capitani. Con approv.

SCHIARIMENTI, ED AGGIUNTE.

Il luogo del Cujacio, indicato al n. 19. not. 9., si trova nelle dichiarazioni del Fabroti a' Paratitli di quell' insigne autore sul *codice*, *lib.* 4. *tit.* 44. *de rescind. vend.* Ivi leggonsi le seguenti parole. *Denique* " *natu-*
„ *rale est in possessionum emptione lætari, in ven-*
„ *ditione lugere*„, *ut ait D. Hieronymus in Eze-*
chielem c. 7.

Io non temo, che alcuno vorrà affatto inutile, o forse anche ridicola, stimare ogni disputa sulla valuta delle case, o altra cosa qualsiasi; e ciò col pretesto, che ogni merce vaglia, quanto valer può, quanto cioè può riuscire di esigerne. Ogni uomo assennato ben vede, che la civil società cadrebbe in un orribile sconvolgimento, se non vi fosse alcun modo di assegnare a qualunque mai genere di cose un prezzo giusto, e ragionevole, rapporto però sempre a' diversi tempi, ed alle diverse circostanze di ciascuna nazione, e di ciascun venditore, in caso de' diversi titoli di sua propria, e legittima affezione. Nè rari sono gl' incontri, ne' quali la stessa Autorità Pubblica è costretta a determinare il giusto valore de' possedimenti de' privati. So, quanto sia scabrosa materia il fissare un giusto prezzo delle cose, non necessarie alla vita degli uomini, o all' umano commercio; e quanto facilmente il foro esteriore sia discorde dall' interiore. Siffatte questioni richieggono esame assai diligente; ma ad ognuno sarà facile il persuadersi, che una illimitata sfrenatezza sul prezzo in qualsivoglia circostanza, essenzialmente ripugna a quei ragionevoli limiti, posti dalla stessa natura a tutti i sì circoscritti oggetti, che concernono la materia di qualunque contratto. Chi potrà mai negare, che il giudizio di sagge ed imparziali persone giunger non possa a fis-

fiſſare, ſempre però entro certa latitudine, il vero e giuſto prezzo, conveniente in qualunque complicazione di circoſtanze? Se l'infinito Creatore fu benigno all'uomo di tanta attività, che i dotti giunſero a miſurare l' incredibile ampiezza delle ſtelle, e la loro inconcepibile diſtanza da noi, con rimaner convinti, che qualunque errore, troppo inevitabile in tale impreſa, di neceſſità cadrebbe dalla parte del meno, con dover cioè ſupporre ſempre maggiore la quantità vera di quelle grandezze; vorrem poi dubitare, che ai noſtri perſpicaci Teologi e Giurecoſulti non ſia per riuſcire aſſai agevole il fiſſare il ragionevol prezzo di una Regia, non che di una caſina, o caſone, malgrado il più propizio concorſo di tutti quanti gl'immaginabili titoli di legittima affezione, inerenti alla qualità dell'edifizio, o alla perſona del venditore?

Io mi ſtimo in obbligo di quì rilevare un manifeſto e grave torto, che parecchi, nè ignobili Teologi fecero alla quaſi ingenita rettitudine degli antichi autori delle romane leggi, quaſichè aveſſer potuto ſognarſi di proporci una maſſima, la qual ſoſteneſſe, il prezzo delle coſe furioſamente ſpaziare in una atmoſfera ſenza limiti e ſenza fondo, e corriſpondente alla rea e miſera cupidigia de' corrotti figli di Adamo. Il sì dotto, e zelantiſſimo Teologo, P. Daniele Concina dello ſpecchiatiſſimo Ordine de' PP., può ben valermi per mille irrefragabili teſtimonj, onde fiſſare in primo luogo, che taluni nella ſuddetta turpe maniera penſarono de' vetuſti giureconſulti. Ecco quanto leggo in detto propoſito, al tom. 7. della ſua Teologia Morale, *lib.* 3. *de Juſtitia & Jure*, *Diſſert.* 2. *de empt. & vend. c.* 6. *n.* 11. *q.* 5. Quivi egli cerca, ſe le coſe di un ſingolare artifizio, e prezioſe, nè alla vita, o commercio degli uomini neceſſarie, poſſano contrat-

trattarsi a qualsivoglia arbitrario prezzo. Io lodo, che il pio, e saggio autore, accordando più estesi confini a coteste merci, che non alle altre richieste pe' bisogni della vita umana, pur aderir non voglia a parecchi, nè ignobili Teologi, che pretesero dar luogo in dette circostanze, a qualunque prezzo, *quantumvis excessivo*, ovver *vilissimo*. Mi pajono inconcusse le ragioni addotte per prova del suo sentimento. La delicatezza della presente questione mi obbliga a quì riferire le precise parole del suddetto P. Concina. Egli, dopo dette altre cose, segue in tal modo. *Picturæ antiquæ, statuæ, unciones, & similes merces, cum nullum habeant, sive vulgare, sive legale, determinatum pretium, poterunt, inquiunt* (cioè i parecchi, nè ignobili Teologi poc'anzi da lui accennati) *vendi pretio convento inter partes contrahentes, sive exiguo, sive summo, nullo præstituto limite, juxta illud axioma: tantum valet res, quantum vendi potest, ff. ad Senat. Consult. l.* 1. Io seguo la ristampa di detta opera, fatta in Napoli dal Paci, 1774. ; nè so, se errato abbia la stampa per non esprimere tra' diversi Senatoconsulti de' digesti il Trebelliano, a cui dee onninamente riferirsi la legge sopraccitata. Lessi la prima legge d'ogni altro Senatoconsulto, compreso in quel corpo, che non son molti, e non contengono una sillaba sulla proposta questione. Il celebre Gonzalez nel suo comentario sulle decretali *lib. 3. tit.* 17. *de empt. & vend. c.* 3. scrive precisamente così : *& illud protritum est, res tantum valet, quanti vendi communiter solet, l.* 1. §. *si hæres, ff. ad Treb.* Or, dicasi con tutta pace de' non ignobili Teologi accennati in genere dal Concina, a me sembra inetta, e non vera la loro interpretazione della predetta legge 1. del Senatoconsulto Trebelliano §. 16. Quivi al caso provve-

desi di un erede, cui l'obbligo siasi ingiunto di restituire un fondo alla sua fede commesso. Dopo dette altre cose, si prosiegue così: *Julianus autem cavendum non putat, sed æstimandum, quanti valet sine hac cautione, hoc est, quanti vendere potest sine cautione: & si potest tanti vendere non interposita cautione, quantum facit quarta pars &c.* Sottometto al giudizio altrui le prove della predetta mia assertiva. Ma riflettasi intanto, che il Gonzalez commise piccola inesattezza, mentre da suo pari in sostanza non si dipartì dal senso vero della romana giurisprudenza, unendo egli nelle sue parole, quanto contiensi in diverse leggi, e tutte insieme conciliabili. Sono i precitati Teologi, che con perdonabile svista attribuirono erroneamente un turpe sentimento al giureconsulto Giuliano. Se potesse egli risapere, quello si va a suo nome spacciando, credo, che con tutta ragione si dorrebbe di noi, che ad un suo secchissimo *potest*, detto per mera incidenza, e che dee da ogni saggio leggitore equitativamente, *& cum grano salis* interpretarsi, prendendo opportuno schiarimento da altre più espressive ed analoghe leggi del medesimo corpo; pretendiamo di dare *assiomaticamente* troppo assurda interpretazione, come se egli ci avesse autorizzato a per dir così scorticare crudelmente i compratori, che pur si meritano tutta la carità. Non lasciai per tanto di consultare altre leggi analoghe sulla quantità del prezzo. Il gran Gothofredo ci ricorda, sopra la citata legge, l'altra *63. del lib. prec. ff. ad leg. Falc.* In essa leggesi così. *Pretia rerum non ex affectu, nec utilitate singulorum, sed communiter funguntur.* Le quali parole vengono nel seguente modo interpretate dal perspicacissimo Brunnemanno ne' celebri suoi commentarj. *Pretia rerum non ex affectione, nec utilitate singulorum, sed communiter fun-*

funguntur, i. e., tanti res æſtimanda eſt, quanti vere eſt, & omnibus valet, non quanti alicui ex affectione. E dopo dette altre cose, proſegue: *& tanti res valet, quanti homini ſcienti rei qualitatem vendi poſſit, l. 33. pr. ad L. Aq.* Giova quì il riferire il principio della precitata legge 33. *ad L. Aq.: Si servum meum occidiſti, non affectiones æſtimandas eſse puto (veluti ſi filium tuum naturalem quis occiderit, quem tu magno emptu velles) ſed quanti omnibus valeret.* Tutto ciò mi ſembra eſuberante per dimoſtrare, che la quasi ingenita ſaviezza de' Romani, anche innanzi che l' Evangelica luce fiſſaſſe l'adorabile ſuo trono in quel fortunatiſſimo Cielo, fu ſempre ſchiva di tutto ciò, che in qualunque guiſa offender poſſa la maſſima moderazione, e qualunque legge della più circoſpetta prudenza; richieſta dal pubblico bene, e dalla comune tranquillità. Che ſe non vado affatto errato, per quanto ſieno frivole queſte oſſervazioni, credo almeno, che non potrà parere inutile, che ſi ſia provveduto al riſarcimento della fama di tanti illuſtri ſapienti del Lazio, che ſebben defonti, ritengono ogni dritto al buon nome. Nè le virtuoſe perſone biaſimeranno, che ſiaſi poſto freno a certi indiſcreti, e crudi venditori, de' quali ne vanno uſcendo alla giornata, ed i quali potrebbono coll' auguſto mantello delle romane leggi ſcuſare le ſpropoſitate loro domande nel vender caſe, terreni, o altra coſa qualſiaſi. Ognun poi vede, che la riputazione de' vetuſti Giureconſulti, ed il freno a' caparbj venditori divenivano oggetti tanto più urgenti, quantochè l' innocente calunnia contro i primi, per eſſer concepita ne' termini i più generali, dava motivo a' ſecondi per eſſer tentati a vendere con prezzo eceſſivo anche le coſe neceſſarie alla vita, non che le così dette prezioſe, come ſono le margarite, ed

i pa-

i palazzi, giuſtamente ad eſſe uguagliati, come vedemmo, p.28.,dal celebre Mareſcotti, ſeguendo la ſacra Rota Romana. Spiacemi circa alle coſe prezioſe, atteſo il mio carattere, e genio campagnuolo, che non mi è ancora venuto alle mani alcun cordato ſcrittore, che abbia fregiato col titolo di prezioſe le ruſticane campagne. Ma io chieggo a diſcreti giudici, ſe nel ſilenzio ancora di tutti gli ſcrittori, ſu di che per la mia poca lettura nulla decido, ſia a me lecito di equiparar le beate Picene campagne ai palazzi i più ſalubri, e di ſpeciali e decoroſi requiſiti forniti.

Ma quì odo i miei riveriti avverſarj. Tu, dicon eſſi, ci perſuadeſti, che i Teologi ricordati dal celebre Concina appoggiarono il lor ſuppoſto in una legge romana, che non faceva dimoſtrazione. Ti accordiamo, che le poche altre leggi, da te ſindacate, provino chiaramente, che quel *quanti vendi poteſt* debba intenderſi di un poter ragionevole, e morale, non già bruto e del tutto sfrenato. Dinne ora tu, così eſſi m'incalzano, valicaſti forſe tutto l'ampio oceano del corpo delle romane leggi? Non davvero, ſon io, che riverentemente riſpondo; cedo alle Signorie loro un sì bel vanto, a me contraſtandolo, oltre il povero ingegno, la fredda canizie, e le domeſtiche cure. Aſpetterò dunque, che mi vengano da voi indicati i teſti contrarj. E ſiccome io parlo a perſone della voſtra molta intelligenza, per ciò conſiderate da voi ſteſſi, che voi ſiete quì nell'obbligo di farla da attori, e di provare l'aſſunto voſtro. Venerate intanto con me la rettitudine de' vetuſti ſapienti di Roma, e ſino a nuove pruove in contrario dovete creder meco, che non mai nella Romana Legislazione ſiaſi autorizzata l'arbitraria eccesſività nel prezzo di qualſivoglia coſa, tanto nel più, che nel meno. Ben diſ-

ſe

ſe Varrone, nel *lib.* 4. *de ling. lat.*, al riferire del Vicat nel ſuo noto vocabolario, che i Latini diſſero *pretium a peritis*, per eſſere loro incombenza di fiſſarne i giusti limiti. Conchiuderò a' miei signori oppoſitori, che eglino devono, con mio ſincero diſpiacere, diſperare del porto nella progettata navigazione, per proſeguire l' allegoria. Perocchè, quando pure trovaſſero un migliaretto di Leggi, oppoſte a quelle poche da me allegate, confeſſeranno ſempre colla loro oneſtà, che una legge buona prepondera a mille ſcorrette; e che ſempre rimarrebbe innegabile almeno in parte la falsa imputazione contro gli antichi Giureconſulti di Roma. Non è poi quì il luogo da eſaminare, ſe il gius romano ammetteſſe nelle vendite il prezzo di quell' affezione, che naſce da vere cagioni, ed efficaci per tutti gli uomini. Dirò ſolo, che ſe mai in quei priſchi tempi ſi foſſe ignorato coteſto prezzo, tanto manifeſtamente ſuggerito dalla natura, dovremmo noi maggiormente Iddio ringraziare per averci riſervati a tempi tanto più felici ed illuminati; e ciò ſingolarmente per la perfezione della luce Evangelica. Da queſto celeſte, ed eterno fonte di vita e di verità ſcaturì il più equo, ed il più ſanto di tutti i Diritti, qual'è il Pontificio.

Io per debito amor della mia Patria mi compiacqui di poter, malgrado la povertà de' miei lumi, entrare nelle precedenti rifleſſioni legali; facendo così la mia meſchinella corte allo ſtudio tanto eſſenziale della profonda giurisprudenza. Ne aveva io già modeſtamente deplorato, alla pag. 73., il raffreddamento tra noi. E pure il noſtro sì dotto giureconſulto, sig. Pirro Auriſpa, potè con tanta ſua gloria introdurre il primo tra noi lo ſpirito della ſolida e germana ſcienza delle leggi. Io convengo pienamente coll' anonimo autore di una ſtampa

pa, uscita quì nel 1789., ben nota a miei amatissimi Maceratesi, da quali posso io appena lusingarmi di esser letto in qualche ritaglio di tempo dalle gravi loro occupazioni; convengo, dico, col detto anonimo su' meriti di quel cavaliere in pro della Patria; e ch' egli dovesse nella felice coltura de' suoi studj profittare della familiarità con questi nostri per ogni titolo pregevolissimi PP. Bernabiti, massime per essere dimorato in questo lor Collegio di S. Paolo, mentre il signor Aurispa era sul fior della prima giovanezza, il non men per letteratura, dottrina, ed ecclesiastico zelo, che per dignità Eminentissimo sig. Cardinale Giacinto Gerdil, degno precettore del Real Principe del Piemonte, Carlo Emmanuele, in cui Italia fin da ora ammira trasfuse l' eroiche paterne virtù della S.M. il Re di Sardegna, Vittorio Amadeo III., che nei suoi floridissimi, e per ogni parte felicissimi Stati sa col sì provvido suo governo, e con tanta gloria della Cattolica Religione, riunire il migliore delle transalpine nazioni a' pregj proprj della nostra Italia. Aveva io ben materia, non aliena dalle cose già dette, per invaghire l' ingegnosa nostra gioventù dello studio legale. Ma perchè stancar me, e più i miei benigni leggitori? E', e sarà sempre viva tra noi la memoria di quanto la Santità del nostro benignissimo Santo Padre e Signore, Papa Pio Sesto felicemente regnante, si degnò profferire relativamente all' importanza della scienza delle leggi nella celebre Segnatura di Grazia, tenuta dalla Santità Sua, cosa straordinaria ne' Romani Pontefici, l' anno 1783.; e nella quale occasione, come in tante altre, dimostrò oltre l' incredibile vivacità, e penetrazione del suo spirito, una somma dottrina, corrispondente alla massima sua autorità sopra tutta la Chiesa; in benefizio della quale, non me-